

LEI COMPLEMENTAR Nº 498/2024

DISPÕE SOBRE REVISÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE ARARANGUÁ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito **Cesar Antonio Cesa**, no uso das suas atribuições legais faz saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Araranguá - SC, fundamentada na Constituição Federal; nas Leis Federais nº 6766/79, 9785/99, de igual teor e demais alterações, nas Leis Federais nº 4504/64 - Estatuto da Terra, no que couber e legislações correlatas; na Constituição do Estado de Santa Catarina, na Lei Estadual nº17492/18, sobre responsabilidade territorial, parcelamento do solo e novas modalidades urbanísticas, como também na Lei Orgânica do Município de Araranguá.

§ 1º. As normas, princípios básicas e diretrizes implantadas por esta Lei de Parcelamento do Solo são aplicáveis a toda a extensão territorial do Município de Araranguá.

§ 2º. A presente Lei fundamentar-se-á, por conseguinte e complementarmente a Lei Federal 11977/09 - PMCMV e 12424/11 sucedânea, que tratam dos assentamentos urbanos de interesse social e da regularização fundiária.

§ 3º. Para que sejam considerados válidos e plenos de seus efeitos, os projetos de parcelamento de solo no município deverão estar em consonância com estas Leis, bem com o PDMA, especificamente a Lei municipal 190/17, sobre Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e a Lei municipal 147/12, sobre Mobilidade Urbana.

Art. 2º. Aos parcelamentos existentes e registrados que estiverem em desacordo com as disposições desta Lei não serão permitidos remembramentos, unificações, desdobros ou novos desmembramentos, parciais ou totais, até que seja regularizada a situação discordante, devidamente anotada no Registro de Imóveis da Comarca.

§ 1º. Os parcelamentos promovidos de forma irregular e clandestinos deverão ser notificados, indicando ao seu promotor a imediata regularização, o impedimento imediato do processo imobiliário e a necessária implementação das prescrições legais relativas ao caso.

§ 2º. As Aprovações preliminares e estudos de viabilidade para uso do solo, expedidos pela Prefeitura, não autorizam o promotor do parcelamento a oferecer, divulgar, prometer ou vender quaisquer das unidades resultantes do parcelamento preliminarmente aprovado, sob pena das cominações legais previstas no Capítulo IX da Lei Federal 6766/79.

§ 3º. Parcelamentos irregulares consolidados, dos quais não se possa distinguir o promotor urbano, de caráter precário ou de interesse social, deverão ser indicados para

projeto público de Regularização Fundiária, nos termos do Capítulo terceiro da Lei Federal 13465/17 - Lei do ReUrb e demais legislações pertinentes e sucedâneas, independente das cominações legais passíveis de sua irregularidade.

Art. 3º. Os Parcelamentos de Solo realizados no Município serão identificados como desmembramentos, desdobros, remembramentos, unificações ou loteamentos, de iniciativa pública ou privada, e somente poderão ser comercializadas após a concessão da devida Aprovação definitiva pela Secretaria de Planejamento Urbano, de acordo com as exigências contidas nesta Lei, mediante a sujeição de responsabilidade por profissional legalmente habilitado e encaminhado para o Registro de Imóveis da Comarca de Araranguá.

Art. 4º. Estará isenta do recolhimento de tarifas, impostos e emolumentos para a sua Aprovação, o Parcelamento de interesse social, a título de Regularização Fundiária, que possua as seguintes características:

- I. organizado em lotes delimitados, de caráter unifamiliar;
- II. não pertencente a nenhum programa habitacional oficial; e
- III. com cadastro no CadÚnico, vinculado a Secretaria de Bem Estar Social e Habitação, indicativo legal das famílias a serem beneficiadas.

Parágrafo único. A isenção de que trata este artigo, não abona a necessidade de projeto e responsabilidade técnica, devidamente analisada e aprovada pela SEPLAN.

Art. 5º. Para o Licenciamento definitivo de todo e qualquer Parcelamento do Solo em território municipal, será exigida a Licença Ambiental pertinente ou o Atestado de isenção ambiental da FAMA, antecedendo a aprovação definitiva do projeto e de acordo com as disposições legais correlatas.

Parágrafo Único. Considera-se impacto ao meio ambiente natural e construído as interferências negativas nas condições de qualidade das águas superficiais e subterrâneas, do solo, do ar, de insolação, aeração e acústica do entorno imediato, conforme previsto no Código Ambiental Municipal.

CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 6º. O Município de Araranguá adotará uma Política de Parcelamento do Solo baseada nos Princípios de utilidade social da terra, da otimização da dotação de infraestrutura urbana e de qualificação do ambiente de vida aos munícipes, concebendo que os interesses maiores da coletividade sobrepujam os interesses específicos do mercado imobiliário, sem inferir ônus a iniciativa empreendedora do capital.

SEÇÃO I

DOS PRINCÍPIOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 7º. Para que estes Princípios estejam sempre presente nas iniciativas de Parcelamento do Solo, principalmente nos Loteamentos de caráter privado, o Poder Público Municipal, propõe aos interessados as seguintes diretrizes:

I. os loteamentos devem prover as condições mínimas de infraestrutura urbana exigidas por esta Lei no sentido de gerar a qualidade de vida pretendida na Lei Geral do Plano Diretor, reduzindo o investimento público na valoração do patrimônio privado;

II. os loteamentos devem ser inseridos na malha urbana em continuidade do sistema de viação, de forma a preservar e ampliar a fluidez do transporte público coletivo, o transporte alternativo e a mobilidade urbana de forma geral, inserindo o indivíduo no contexto da Cidade;

III. os loteamentos não devem ser empreendidos, mesmo que a título precário ou justificadamente por sua demanda, de forma irregular ou incoerente com os condicionamentos do PDMA, transferindo ônus relevantes ao erário público ou aos usuários dos lotes e sacramentando prejuízo, mesmo que reparável, principalmente se sob a forma da restrição da qualidade de vida; e

IV. os parcelamentos irregulares existentes no município devem ser corrigidos e legalizados, seguindo sempre os princípios do bom saneamento, da mobilidade plena, da segurança pública, da qualidade de vida e do meio ambiente.

SEÇÃO II DOS OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS

Art. 8º. Em atendimento aos princípios instituídos por esta Lei, bem como às Políticas Municipais previstas na Lei Geral do Plano Diretor, o Poder Público Municipal, tomará como objetivo geral do Parcelamento do Solo, atender as demandas públicas, sociais e ambientais, relativamente a segurança, mobilidade, infraestrutura e serviços, na busca por uma qualidade de vida equitativa e justa à todos os munícipes.

Art. 9º. A Lei municipal de Parcelamento do Solo terá ainda os seguintes objetivos específicos:

I. prover a Regularização Fundiária de todas as glebas irregulares de interesse social existentes no município até dezembro de 2016, conforme §2º do artigo 9º da Lei Federal 13465/17, identificando divergências, reais confrontações e medidas, através de seu próprio cadastro municipal ou por meio de convênio estabelecido entre a Prefeitura Municipal de Araranguá, empresas terceirizadas ou outros Órgãos de gestão correlata sobre o assunto;

II. fiscalizar ostensivamente as intervenções urbanas de iniciativa privada, para o fiel cumprimento dos parâmetros legais estabelecidos por esta Lei, inibindo qualquer prática que promova indevidamente a transferência de ônus a terceiros ou ao Poder Público;

III. incentivar a ocupação de vazios urbanos em locupletação dos investimentos públicos de infraestrutura, por sua não utilização ou subutilização, buscando promover o atendimento de demandas imobiliárias reprimidas;

IV. exigir de qualquer Loteamento a dotação plena das infraestruturas urbanas, resguardando os parâmetros mínimos de atendimento dos serviços públicos na intervenção, incentivando a ampliação de novos serviços na medida das demandas locais.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 10. Para efeito da presente Lei, deverão ser admitidas as seguintes definições:

I. Acobertamento: Ato ilícito de amparar atividade irregular junto ao CREA-SC ou ao CAU-BR, por profissional habilitado;

II. Área Institucional: lote público, resultante do parcelamento por loteamento, afetado a implantação de equipamentos públicos de educação, saúde, assistência social, da administração direta ou indireta ou autarquias.

III. Área verde: lote público, resultante do parcelamento por loteamento, afetado a implantação de mobiliários urbanos, arborização, jardins e instalações de lazer;

IV. Clandestina: Parcelamento executado ou em andamento sem Autorização legal e/ou Licença de Operação;

V. Condomínio horizontal: Conjunto de unidades autônomas compostas em uma gleba, com serviços comuns e fração ideal do solo coletivo, não implicando na abertura de logradouros públicos, podendo ser vertical ou horizontal;

VI. Cota: Indicação ou registro de dimensão, medida, por nivelção vertical ou afastamento horizontal;

VII. Desdobro: Divisão de loteou terreno regular, em áreas mínimas não necessariamente iguais, constituindo novos lotes com matrículas distintas, que não atingido pela legislação que disciplina os desmembramentos, inscritos no competente Registro Imobiliário da Comarca de Araranguá e servidos de infraestrutura básica.

VIII. Desmembramento: Parcelamento de gleba em unidades com áreas e testadas regulares, sem implicação de novos logradouros públicos e áreas de uso público;

IX. Embargo: Ato administrativo que determina a paralisação de um Parcelamento para averiguação de irregularidades;

X. Gabarito: Cota que determina ou limita a largura dos logradouros públicos;

XI. Gentrificação: processo de esvaziamento de um determinado recorte urbano, pela redução ou ampliação de seu interesse econômico, alterando os padrões sociais na unidade de vizinhança;

XII. Gleba: Parcela territorial rural ou urbana, sem conformação definida, sujeita a algum tipo de Parcelamento;

XIII. Greide: Alinhamento nivelador do eixo de uma via, indicando condições de corte ou aterro;

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

XV. Licença de Operação: Licença administrativa sujeita a vistoria e que concede direito de admissão jurídica nas parcelas da gleba;

XVI. Licenciamento: Ato administrativo que autoriza os parcelamentos, especificamente loteamentos.

XVII. Logradouro: Toda parcela de território de domínio público e de uso comum da população, conformando o sistema de viação para fins da mobilidade urbana;

- XVIII. Lote: Porção de terreno regular básico, com testada para logradouro público;
- XIX. Loteamento: Parcelamento de Solo sujeito a ampliação da malha urbana, com abertura de novos logradouros e destinação de áreas de interesse público;
- XX. Matrícula: Lançamento em Registro Imobiliário que atesta a existência da gleba ou terreno;
- XXI. Operações: Ato executivo da intervenção no solo, demarcando o parcelamento ou instituindo serviços relativos;
- XXII. Parcelamento do Solo: Ato físico e legal de dissociação de uma gleba de terra em partes menores, juridicamente estabelecidas;
- XXIII. Parcelamento consolidado: Aquele que encontra-se apropriado pelo uso corrente e duradouro de forma mansa e pacífica e sem contrariedades, e que quando de forma irregular, necessita de medidas mitigadoras ou compensatórias ao ambiente, à terceiros ou a coletividade para ser legalizado;
- XXIV. Parcelamento ilegal: Aquele que, sendo regular ou não, carece do processo de registro imobiliário, caracterizando crime conforme artigo 50 da Lei Federal 6766/79;
- XXV. Parcelamento irregular: É o Parcelamento ilegal passível de retroação, e quando consolidado, para ser legalizado, necessita a adoção de medidas mitigadoras ou compensatórias à terceiros ou a coletividade;
- XXVI. Pavimentação: Estrutura de piso, constituída após a terraplenagem e destinada ao uso econômico e simultâneo em seu conjunto, capaz de resistir e distribuir ao subleito os esforços verticais produzidos pelo tráfego, melhorando as condições de rolamento quanto à comodidade e segurança e resistindo ainda aos esforços horizontais que nela atuam, tornando mais durável a superfície de rolamento.
- XXVII. Prancha: Folha de tamanho grande, na qual é apresentado um determinado projeto;
- XXVIII. Regularização Fundiária: Conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.
- XXIX. Remanescente: lote ou terreno residual do processo de Parcelamento e que mantém o registro da matrícula original;
- XXX. Remembramento: Inversão do processo de desmembramento nas mesmas condições;
- XXXI. Resultante: lote ou terreno ou conjunto de terrenos que são produzidos pelo parcelamento, resultando em emissão de nova matrícula no Registro de Imóveis;
- XXXII. Registro de Imóveis: Cartório de registro imobiliário, especificamente o da Comarca de Araranguá;
- XXXIII. Terreno: Parcela territorial urbana, conformada em quadras ou contida por logradouros públicos;
- XXXIV. Testada: É a linha que separa a via pública de circulação da propriedade particular;

XXXV. Unidade Autônoma: Parte independente de um parcelamento, vinculado a uma fração ideal da gleba, sujeita as limitações da Lei;

XXXVI. Unificação: Agregação de duas ou mais glebas ou terrenos, conformando uma única matrícula;

XXXVII. Vintenária: Diz-se do histórico de certidão relativa à matrícula de um imóvel em seus últimos vinte anos; e

XXXVIII. Vistoria: Diligência efetuada pelo Poder Público, tendo em vista verificar as condições de um parcelamento.

XXXIX. Zoneamento: Divisão da área urbana municipal em zonas de usos diversificados.

CAPÍTULO III **DAS SIGLAS**

Art. 11. Para efeito da presente Lei, deverão ser admitidas as seguintes abreviaturas e siglas, dispensando-as de citá-las por extenso no escopo da Lei:

I. ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas, cujos termos fazem parte integrante desta Lei, quando com ele relacionados;

II. ART: Anotação de Responsabilidade Técnica, documento expedido pelo CREA-SC, regularizando uma obra ou serviço junto ao mesmo;

III. CAD ÚNICO: Instrumento de gestão pública para o cadastro e inclusão de famílias de baixa renda em programas federais de redução de tarifas, concessão de auxílios e Benefícios de Prestação Continuada - BPCs;

IV. CAU-SC: Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de Santa Catarina;

V. CB-SC: Corpo de Bombeiros de Santa Catarina;

VI. CREA-SC: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Santa Catarina;

VII. FAMA: Fundação Ambiental do Município de Araranguá;

VIII. IBAMA: Instituto Brasileiro de Assistência ao Meio Ambiente;

IX. IMA: Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina;

X. INCRA: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária;

XI. LAIM – Licença Ambiental de Instalação Municipal, expedida pelo órgão ambiental municipal para a implantação de loteamentos;

XII. LAOM – Licença Ambiental de Operação Municipal, expedida pelo órgão ambiental municipal para o planejamento de loteamentos;

XIII. LAO – Licença Ambiental de Operação;

XIV. NBR: Normas Brasileiras. Normatização Técnica da ABNT;

XV. PDMA: Plano Diretor Municipal de Araranguá;

XVI. PMA: Prefeitura Municipal de Araranguá;

XVII. PMCMV: Programa Minha Casa, Minha Vida;

XVIII. RI: Registro Imobiliário ou Registro de Imóveis, referente a Comarca Judiciária de competência;

XIX. RRT: Registro de Responsabilidade Técnica, documento expedido pelo CAU-SC, regularizando uma obra ou serviço junto ao mesmo;

XX. REURB: Programa Federal de Regularização Fundiária com base na Lei 13465/17;

XXI. SAMAE: Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgotos - órgão da Administração Municipal responsável pelo atendimento à população dos serviços de abastecimento de água e coleta de esgotos;

XXII. SEBES: Secretaria de Bem Estar Social e Habitação do Município de Araranguá;

XXIII. SEPLAN: Secretaria de Planejamento Urbano do Município de Araranguá; e

XXIV. UFM: Unidade Fiscal Municipal. Indexador tributário que indica a variação dos tributos municipais.

TÍTULO II

DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO I

DO MUNICÍPIO

Art. 12. Cabe a SEPLAN a Aprovação final do Parcelamento do Solo e dos projetos de instalações das infraestruturas urbanas correlatas, observadas as disposições desta Lei, bem como os padrões urbanísticos definidos pela legislação municipal específica.

Parágrafo único. Os profissionais da SEPLAN, tecnicamente habilitados para promover análise de projetos urbanos, deverão ter sido admitidos por concurso e registrarem ART ou RRT de cargo e função específica.

Art. 13. Os Analistas de projetos urbanos da SEPLAN ficam impedidos de por si tramitarem projetos correlatos de sua autoria, salvo quando de interesse público municipal ou a título honorífico.

Art. 14. Compete ao Município fiscalizar a ocupação do solo municipal, através do licenciamento e da aferição de projetos urbanísticos, bem como da fiscalização expressa das operações de parcelamento, através de seus funcionários ou prepostos legalmente habilitados.

§ 1º. Os engenheiros e fiscais da Prefeitura terão ingresso a todas as operações de parcelamento no território municipal, mediante a apresentação de prova de identidade, independentemente de quaisquer outras formalidades.

§ 2º. Os funcionários investidos em função fiscalizadora poderão, observadas as formalidades legais, inspecionarem bens e documentos de qualquer natureza, autenticando papéis em reprodução de documentos eletrônicos, desde que constituam objeto da presente legislação.

§ 3º. Compete ainda ao Poder público e/ou as concessionárias dos serviços prestados, a partir da Licença final do Parcelamento, a operação e a manutenção dos mesmos, nos

termos do artigo 21 da Lei Estadual 17492/18, relativamente a manutenção e operação dos sistemas de infraestrutura em definitivo.

Art. 15. Em qualquer período da Operação de parcelamento, a SEPLAN poderá exigir que lhe sejam exibidas as plantas, cálculos e demais detalhes que julgar necessário, para a efetiva análise do processo regular.

Art. 16. As informações contidas nos processos de Parcelamentos são da alçada do respectivo responsável técnico, coniventemente ao proprietário ou incorporador, limitando a estes o seu acesso e restringindo-se a divulgação, contratação ou comercialização, até que se finalize a Aprovação definitiva.

Parágrafo único. A bem do interesse público, serão consideradas as solicitações de prestação de informações sobre Parcelamentos privados que, justificadamente e por quem de interesse direto, possam interferir na unidade territorial e/ou no patrimônio ambiental.

CAPÍTULO II

DO PROPRIETÁRIO OU INCORPORADOR

Art. 17. O proprietário ou incorporador do parcelamento responderá pela veracidade dos documentos apresentados, implicando a nulidade de direito do processo do mesmo, na confirmação de falsidade ou claudicação nos dados apresentados.

Parágrafo único. Não é da competência do Poder Executivo Municipal, atestar a propriedade, posse ou domínio sobre as áreas parceladas, cabendo-lhe tão somente o registro das responsabilidades envolvidas sobre a Operação urbana em questão.

Art. 18. O proprietário ou incorporador do Parcelamento, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de isolamento, segurança e salubridade da gleba, bem como pela observância das disposições desta Lei e das demais Leis municipais concorrentes, competindo ao mesmo especificamente, os requisitos indicados no Capítulo IV - Da infraestrutura básica, Título IV - Dos requisitos urbanísticos para o Parcelamento, artigos 93 e 94 desta Lei, bem como ao artigo 20 da Lei Estadual 17492/18, relativamente a demarcação, implementação, manutenção temporária e execução de medidas complementares.

CAPÍTULO III

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 19. O responsável técnico pelo parcelamento assume perante o Município e a terceiros, que serão seguidas todas as condições previstas nos projetos de urbanismo e complementares, aprovados de acordo com esta Lei.

Art. 20. Para efeito desta Lei, somente profissionais habilitados, devidamente inscritos e quites com a Prefeitura Municipal poderão fiscalizar, orientar, administrar e executar qualquer Parcelamento no Município, resguardadas as suas atribuições profissionais.

Parágrafo único. A atividade projetual, por seu caráter imaterial, quando desempenhada em outro município e independente das atividades acima descritas, estará sujeita a comprovação de inscrição e quitação legal, aferida por esta outra localidade.

Art. 21. Só poderão ser inscritos na Prefeitura, para a realização destas atividades, os profissionais devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA/SC, ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/SC.

Art. 22. Se no decurso da Operação do Parcelamento, o responsável técnico intentar dar baixa de sua responsabilidade técnica, assumida por ocasião da Aprovação do projeto, deverá comunicar por escrito à Prefeitura esta pretensão, a qual só será concedida após Vistoria, procedida pelo setor fiscalizador competente, acompanhada da anuência do interessado na obra e se nenhuma infração for verificada.

§ 1º. Dada a baixa da Responsabilidade Técnica, o proprietário deverá apresentar, no prazo de 07 (sete) dias, um novo responsável técnico, o qual deverá enviar a Secretaria de Planejamento Urbano, comunicação a respeito, juntamente com a nova ART ou RRT de substituição, sob pena de não se poder prosseguir com a Operação do Parcelamento.

§ 2º. Os dois responsáveis técnicos, o que se afasta da responsabilidade pelo Parcelamento e o que o assume, poderão fazer uma só comunicação que contenha a assinatura de ambos e do proprietário.

§ 3º. A alteração da responsabilidade técnica deverá ser anotada na Licença de Operação da Secretaria de Planejamento Urbano.

Art. 23. Em caso de Loteamentos, será obrigação do responsável técnico pela Operação, a colocação da placa técnica, constando ao menos:

- I. os nomes dos responsáveis técnicos, seus títulos e registros profissionais;
- II. a natureza do loteamento e a metragem total da gleba;
- III. endereços, sites, e-mails e telefones para contato dos responsáveis técnicos; e
- IV. o status do loteamento e a previsão da licença definitiva.

CAPÍTULO IV **DAS NORMAS TÉCNICAS DE APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS**

Art. 24. Os projetos de urbanismo, para efeito de Autorização e Licença para Operação, somente serão aceitos quando legíveis e de acordo com as normas de desenho de arquitetura, nas seguintes condições:

- I. Referende todos os elementos, sistemas e materialidade do empreendimento proposto, sem que restem dúvidas a respeito de medidas, afastamentos, níveis, especificações e indicações técnicas, referente a sua consecução;
- II. Formate documento legal e completo da proposição, resguardando os direitos e deveres do RT, do proprietário e da Prefeitura;
- III. Apresente planta de situação objetiva, identificando a posição e dimensões da gleba na malha urbana, suas referências, em escala necessária as informações, dependendo do tamanho da mesma e devidamente cotadas;
- IV. Apresente planta de localização objetiva, mostrando a projeção da malha urbana dentro da gleba, registrando ainda as informações dos pontos de acesso à gleba e de eventuais sistemas públicos contíguos, em escala necessária as informações, dependendo do tamanho da área e devidamente cotadas;

V. Apresente planta geométrica, indicando o arruamento, especificações, desníveis e drenagens, em escala necessária as informações, dependendo do tamanho da área, devendo identificar a continuidade do sistema viário contíguo e das divisas vicinais;

VI. Todas as implantações devem manter a orientação setentrional, preferencialmente voltado para cima na prancha de desenho;

VII. Demonstre a planilha de áreas, apresentando as áreas totais do empreendimento separadas por unidade autônoma, demonstrando em termos percentuais as relações diretas proporcionais exigidas para o parcelamento do solo;

VIII. Apresente o projeto de arruamento com os gabaritos das áreas externas pavimentadas, os acessos de veículos e pedestres, os desníveis e as inclinações do ponto de acesso das unidades e demais mobiliários urbanos, a fim de estabelecer o princípio de acessibilidade plena; e

IX. Evite a sobreposição de traços e hachuras com o conjunto de escritas e hachuras demasiadamente fechadas e/ou escuras, que dificultem a leitura das informações.

§ 1º. As folhas do projeto deverão seguir as normas da ABNT NBR 10068 quanto às dimensões escolhidas, sendo apresentadas em cópias dobradas e nunca em rolo, tomando-se por referência o tamanho A-4, descrito na referida norma.

§2º. O processo de requerimento de Aprovação de projeto será apresentado digitalmente, através do sistema de protocolo virtual, pelo qual serão anexados todos os documentos solicitados, cumprindo-se o trâmite e os prazos estipulados nesta Lei.

§ 3º. Quando apresentado fisicamente, o projeto será apresentado em cópias dobradas em tamanho A-4, conformando documento factível de manuseio corrente em processo.

§ 4º. A dobradura em rosto do tamanho A-4 é configurada como o selo da prancha desenhada, não sendo admitidas outras informações neste espaço, que não sejam as seguintes:

I. informações da Operação urbana:

- a) natureza, objeto e destinação;
- b) local e situação;
- c) logomarcas e/ou identificação comercial; e
- d) nome, título, registro e assinatura da responsabilidade técnica.

II. informações do projeto:

- a) área total;
- b) data de elaboração;
- c) logomarcas e/ou identificação comercial; e
- d) nome, título, registro e assinatura da responsabilidade técnica.

III. informações dos desenhos na prancha:

- a) elementos de composição;
- b) nomes das implantações, greides, perfis e detalhes; e
- c) escalas.

IV. informações da propriedade ou incorporação:

- a) logomarcas e/ou identificação comercial; e
- b) nome completo, CPF ou CNPJ.

V. informações revisionais:

- a) data e descrição; e
- b) responsável pela alteração.

§ 3º. O conjunto de informações previstas no parágrafo segundo deste artigo, não poderá exceder a altura de 120 mm (cento e vinte milímetros), ficando o excedente da folha de rosto reservada aos carimbos, vistos e aprovações legais dos Órgãos públicos envolvidos no processo de análise do projeto de urbanismo e das instalações de serviços públicos.

§4º. Quando necessário o redesenho para nova apresentação em análise, será exigido o preenchimento do inciso V, do parágrafo quarto deste artigo.

CAPÍTULO V

DA ANÁLISE PRELIMINAR URBANÍSTICA

Art. 25. A Análise Preliminar é procedimento obrigatório que antecede a Aprovação dos projetos de Parcelamento do Solo na modalidade Loteamento, devendo o profissional responsável requerer junto à SEPLAN, através de requerimento, contendo as informações suficientes para a identificação da gleba ou terreno em consulta, como segue:

- I. Planta de localização da gleba ou terreno da proposição, georreferenciada, com medidas, ângulos, orientação setentrional e confrontações atualizadas, bem como eventuais áreas remanescentes ou de APP, na escala 1:5000 ou apropriada;
- II. Plano geométrico das quadras, identificando a topografia por curvas de nível, os lotes e o sistema de viação, as áreas verdes, as de uso institucional propostos e a malha viária existente, contígua ou próxima, na escala 1:1000 ou apropriada;
- III. Justificativa e objetivo do empreendimento;
- IV. Matrícula da Gleba ou terreno junto ao RI da Comarca de Araranguá, com inserção de medidas e confrontantes atualizados;
- V. Planilha de áreas da proposta, identificando os valores e percentuais das áreas de arruamento, áreas verdes e institucionais, dentro dos parâmetros legais instituídos; e
- VI. Identificação do profissional responsável pela Consulta.

§1º. O atendimento aos requisitos deste artigo são correlatos e complementares aqueles explicitados no artigo 24 da Lei 17492/18.

§2º. Independentemente da Análise Preliminar, o interessado poderá formular Consulta Prévia de viabilidade, de caráter não obrigatório, a partir da matrícula do imóvel que pretenda lotear, suscitando a urbanidade da área, a eventualidade de áreas de preservação e a continuidade do sistema viário, a fim de justificar o início do projeto urbanístico, necessário à referida Análise.

§ 3º. A SEPLAN fornecerá um Parecer Técnico da Análise Preliminar, no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, a partir da data do Requerimento e com validade

de 12 (doze) meses, com todas as informações necessárias ao fiel cumprimento da Lei de Parcelamento do Solo e das demais normas relativas ao caso, no PDMA.

§ 4º. O Parecer Técnico contrará as informações disponíveis sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, dos dados cadastrais, da topografia, de prescrições quanto a continuidade do sistema de viação e da necessidade específicas de dotação de infraestrutura, além de ressalvas quanto a aferição de interesses sociais ou ambientais relativos a gleba em questão, sem prejuízo ainda das exigências constantes do artigo 26 da Lei Estadual 17492/18.

§ 5º. ASEPLAN proverá os requerimentos internos necessários a consecução dos dados e informações relativas a outros setores e autarquias competentes para a Análise Preliminar, acrescendo os prazos relativos a cada parecer parcial, quando necessário.

Art. 26. A planta e o plano de que trata o inciso I e II, do artigo anterior deverá ser apresentado também em meio digital georreferenciado, para que o departamento de Agrimensura da SEPLAN realize a verificação e conferência dos dados apresentados, em um prazo igual de 30 (trinta) dias.

§1º. Expedida a Análise preliminar, o empreendedor assinará Termo de Compromisso, para que no prazo máximo de um ano, realize e aprove todos os projetos complementares necessários a Aprovação definitiva e requisite a Licença de Operação do empreendimento.

§ 2º. O pedido de Autorização definitiva do Loteamento deverá ser solicitado a partir da completude dos projetos e documentações necessárias, bem como do comprometimento do incorporador com a execução das infraestruturas básicas exigidas para o caso.

§ 3º. A expedição da Análise Preliminar não autoriza a divulgação, publicidade, comercialização, venda ou promessa de venda, em quaisquer circunstâncias, ficando o seu promotor sujeito as disposições penais na forma dos artigos 50, 51 e 52 da Lei 6766/79.

CAPÍTULO VI

DA AUTORIZAÇÃO DEFINITIVA PARA PARCELAR O SOLO

Art. 27. Todo e qualquer projeto de Parcelamento do solo que implique responsabilidade técnica para a sua instalação deverá requerer a necessária Autorização na SEPLAN.

§ 1º. Os parcelamentos na modalidade Loteamento, deverão prover as Licenças Ambientais, Sanitárias e das Redes de distribuição elétrica e de água, além de outras que possam ser exigidas, para a consecução da Autorização definitiva.

§ 2º. Os parcelamentos na modalidade Desmembramento ou Desdobro, deverão prover a devida Licença Ambiental ou sua dispensa conforme o caso, expedida pela FAMA, ou órgão superior por esta indicada, quando for o caso.

Art. 28. Para obter a Autorização definitiva do Parcelamento, e na inexistência de impedimento previsto na Análise Preliminar, o proponente apresentará os projetos para aprovação, compostos de:

I. requerimento, solicitando a aprovação dos projetos, assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário, incorporador ou representante legal;

II. a Análise Preliminar devidamente expedida pelo órgão municipal competente, em seu prazo de validade, quando se tratar da modalidade Loteamento;

III. a planta da situação existente e proposta, georreferenciada, em escala suficiente para a sua averiguação circunstancial;

IV. a planta de localização, em escala ampliada, contendo ainda as seguintes informações:

- a) a área parcial de cada terreno original e do total da gleba;
- b) as dimensões parciais, lineares e angulares, dos terrenos resultantes;
- c) a orientação setentrional;
- d) as cotas de todos os níveis constituídos;
- e) as curvas de níveis da gleba aferidas de metro em metro; e
- f) a indicação de elementos naturais preserváveis, quando houver.

V. no caso dos Loteamentos, acrescenta ainda os planos geométricos completos, em escala suficiente para a averiguação detalhada de informações contendo, além daquelas previstas no inciso IV:

- a) as áreas dos terrenos resultantes e dos logradouros no total;
- b) a identificação numérica de cada terreno e da composição de quadras;
- c) todas as dimensões e gabaritos dos logradouros;
- d) os quadros de áreas, conforme a NBR 12721/06, estabelecendo a proporção percentual entre áreas públicas e privadas;
- e) As secções transversais de cada arruamento em sua hierarquia, definindo as bases e sub-bases do leito carroçável, inclusive com os dutos de serviço projetados;
- f) levantamento planialtimétrico da gleba, indicando as curvas de metro em metro;
- g) estudo hidrológico para ocupação planejada do escoamento futuro das drenagens públicas pluviais, aferido pela SEPLAN; e
- h) detalhamentos e especificações dos elementos componentes dos projetos, determinantes da qualidade do empreendimento, para verificação da fiscalização durante a operação.

§ 1º. As requisições aqui descritas são aplicáveis não só ao projeto de urbanismo, mas por sua vez e relativamente, a todos os projetos complementares exigíveis, sem prejuízo ainda das informações requeridas pelos artigos 30 e 31 da Lei Estadual 17492/18.

§ 2º. Quando dos Loteamentos, os logradouros públicos em continuidade do sistema viário manterão as nomenclaturas existentes, enquanto os novos logradouros serão nomeados em seu conjunto, através de projeto de Lei paralelo ao processo de Aprovação definitiva, que ficará pendente, em função de sua deliberação.

§ 3º. A competência para nomear ruas na cidade é exclusiva do Poder Público municipal, através de Projeto Legislativo na forma da Lei, não sendo aceitas nomeações em projeto, que possam induzir a dubiedade, repetição ou erro nestas nomeações.

§4º. Os condicionantes para a nomeação de logradouros estão apostos no Código de Posturas municipal, em Capítulo específico.

Art. 29. Serão exigidos ainda para a completude do processo requerido:

- I. memorial descritivo da área originária, constando medidas e confrontações atualizadas;
- II. memorial descritivo das áreas resultantes e remanescentes, constando medidas e confrontações propostas;
- III. ART ou RRT correspondente a responsabilidade técnica dos serviços elaborados;
- IV. planilha de áreas resumo, indicando o total das parcelas, os percentuais em relação ao todo e suas destinações legais;
- V. negativas tributárias, de alienação ou de ações judiciais interpostas sobre o terreno original e dos seus requerentes, municipais, estaduais e federais, ou positiva com efeito de negativa; e
- VI. matrícula atualizada e certidão vintenária da gleba ou terreno original, expedidas pelo Registro de Imóveis da Comarca de Araranguá.

Parágrafo único. As exigências do presente artigo não descaracterizam aquelas relacionadas no artigo dezoito da Lei Federal 6766/79, quando da necessidade do registro imobiliário.

Art. 30. Todos os elementos exigidos na entrega dos Projetos deverão ser apresentadas em arquivo digital e no mínimo em 02 (duas) vias em papel, uma das quais será arquivada na SEPLAN e a outra será devolvida ao requerente após a Autorização, contendo em todas as folhas o “Termo de Autorização”, bem como as rubricas dos Profissionais encarregado das Análises, com data e registro.

§1º. Os projetos deverão ser obrigatoriamente georreferenciados ao cadastro municipal, indicando com clareza as suas coordenadas e orientações, através do SRC SIRGAS 2000.

§2º. Os projetos e documentos anexos dos processos de parcelamento serão arquivados em repositório institucional digital do sistema, em condições de segurança e restrição de acesso e gestão de dados, sem prazo de armazenamento, não dispensando no entanto, os registros físicos do plano geométrico e do acervo documental lançados em livro cronológico dos procedimentos.

Art. 31. A SEPLAN se outorga o prazo próprio e específico de 60 (sessenta) dias, para a análise e deliberação dos projetos apresentados em definitivo, distintamente dos prazos definidos pelos demais órgãos envolvidos nas análises complementares.

§1º. Em caso de desacerto da proposição apresentada com qualquer das condições legais estabelecidas, exigindo retificações ou diligências para dirimir dúvidas relativas ao mesmo, fica suspenso o prazo estabelecido até que se cumpram os trâmites agenciados.

§2º. Deliberado pela Autorização, a SEPLAN expedirá “Certidão de Autorização” do Parcelamento, devidamente identificada a modalidade, seguida de descrição oficial dos objetos resultantes do parcelamento.

§3. A execução das obras e serviços em loteamentos depende ainda da Aprovação dos projetos de competência da própria SEPLAN e de verificação das aprovações dos demais órgãos envolvidos por parte desta, que neste caso expedirá uma “Licença de Operação”.

Art. 32. No caso de Loteamentos, para a emissão da Autorização em definitivo, o requerente deverá apresentar a Responsabilidade Técnica pela Operação do

Parcelamento, bem como dos projetos complementares, aprovados em seus respectivos órgãos fiscalizadores nas seguintes condições:

I. projeto de pavimentação das ruas e meios-fios: com o greide das mesmas, avaliados pelo Departamento de Agrimensura e pelo Departamento de obras públicas da própria SEPLAN;

II. estudo hidrológico: para avaliação planejada do escoamento externo das drenagens públicas locais, aferido pela SEPLAN e cuja solução precisa estar incorporada ao sistema de macrodrenagem da cidade;

III. projeto de drenagem pluvial: avaliado pelo Departamento de Projetos Urbanos da SEPLAN;

IV. projeto de distribuição de água tratada, avaliado pelo Departamento de Engenharia do SAMAE;

V. projeto de coleta pública, transporte e destinação de esgotos cloacais, avaliado pelo Departamento de Engenharia do SAMAE;

VI. licença ambiental, a sua dispensa ou redirecionamento a outra instância, avaliado pela Fundação Ambiental do Município de Araranguá - FAMA; e

VII. projeto elétrico e de iluminação pública por LED, avaliado pela CELESC.

§ 1º. Desde que anteriormente obtida a Análise Preliminar do Loteamento e expedida a devida Licença Ambiental de Operação Municipal – LAOM junto a FAMA, quando necessária, bem como comprovados as devidas análises dos projetos complementares, nos órgãos responsáveis, a SEPLAN poderá expedir Licença para Operação em caráter precário, sob risco do proprietário ou incorporador e sob controle do Departamento de Fiscalização competente até que se proceda a expedição da Autorização definitiva.

§ 2º. Quando tratar-se de projeto sujeito a deliberação do órgão ambiental estadual ou federal, nos termos do parágrafo primeiro deste artigo, será exigida a Licença Ambiental Prévia e o encaminhamento protocolado de pedido para a Licença Ambiental de Instalação, para que seja expedida a referida Licença da SEPLAN.

§3º. A SEPLAN irá elaborar o Caderno de encargos das exigências técnicas necessárias aos projetos complementares de competência da gestão pública municipal, pelo qual será atribuído os padrões de qualidade de materialidade e serviços aplicados.

Art. 33. A Licença de Operação em caráter precário terá prazo de validade igual a 02 (dois) anos, podendo ser revalidada, pelo mesmo prazo e por uma única vez mediante solicitação do interessado, desde que as obras e serviços tenham sido comprovadamente iniciados.

§ 1º. Decorrido os prazos definidos no caput sem que o Loteamento tenha sido Autorizado, considerar-se-á automaticamente revogadas a Análise Preliminar e a Licença de Operação precária, sujeitando o empreendimento a nova análise ou ao seu cancelamento.

§ 2º. Durante a vigência das Licenças, mesmo em não havendo movimento de Operações, o responsável técnico em convivência com o proprietário ou incorporador, ficará invariavelmente responsável pela segurança e manutenção da gleba.

§ 3º. A paralisação das Operações do parcelamento, sem a baixa da Licença dos projetos, deverá ser informada a SEPLAN, para os informes necessários e justificação dos prazos.

§ 4º. Para a suspensão definitiva de um Loteamento, a SEPLAN deverá ser notificada para a retroação dos cadastros imobiliários preliminares.

Art. 34. É vedada qualquer Operação urbana descaracterizada da Análise preliminar ou de sua Autorização, sem a prévia reavaliação do Município, especialmente quanto aos elementos essenciais do parcelamento, sob a pena de cancelamento sumário de sua Autorização definitiva.

Art. 35. Os documentos comprovantes da Autorização de Loteamentos, previstos nesta Lei estarão disponíveis a consulta pública durante sua Operação, na SEPLAN.

§1º. A Licença para Operação, somente poderá ser expedida a partir da análise dos projetos, com prazo indefinido, desde que lotes desprovidos da completa infraestrutura não sejam comercializados.

§2º. Após a aprovação definitiva por caucionamento de serviços não realizados, a comercialização de lotes desprovidos de infraestrutura urbana prevista nos projetos e identificados por denúncia ou fiscalização ostensiva, aferem ao incorporador prazo de 06 (seis) meses para a efetiva completude da Operação, prazo a partir do qual o Poder Público municipal poderá executar as cauções e promover as instalações e serviços necessários ao seu usufruto.

§3º. Todos os envolvidos nos processos de divulgação, comercialização e venda dos imóveis deverão apresentar os Registros no Conselho profissional afim, indicando o Status do bem oferecido e as circunstâncias legais envolvidas.

Art. 36. Um Loteamento é considerado concluído quando tiver condições de acessibilidade a todos os seus terrenos instituídos e providos de todas as instalações de infraestrutura previstas.

Parágrafo único. Será considerado em condições de acessibilidade o terreno quando:

- a) garantir com segurança o ingresso de seus usuários e à população indiretamente a ela afetada;
- b) or capaz de garantir a seus usuários, o acesso dos serviços de infraestrutura urbana; e
- c) não estiver em desacordo com as disposições desta Lei e atender ainda aos requisitos do artigo 16 da Lei Estadual 17492/18, relativamente ao acesso, afastamento, gabarito e continuidade da via.

Art. 37. As Matrículas das áreas públicas dos Loteamentos serão aceitas pelo Poder Público municipal no Ato da Autorização definitiva, registradas devidamente, conjuntamente ao processo de caucionamento da infraestrutura restante no processo de Operação urbana.

Art. 38. Concluída a Operação do Loteamento, o proprietário e o responsável técnico deverão solicitar ao Município a Certidão de Aprovação definitiva do Parcelamento, em documento assinado por ambos, que deverá ser precedido da vistoria efetuada pela SEPLAN, através de seus profissionais habilitados ou preposto instrumentados, nas diferentes áreas aplicadas às infraestruturas.

Parágrafo único. Será condição primária para o requerimento da Certidão de Aprovação, o atendimento aos pressupostos do artigo 45 da Lei 17492/18.

Art. 39. Por ocasião da Vistoria, se for constatado que a Operação foi alterada, em discrepância com o projeto aprovado, o responsável técnico e o proprietário serão notificados, de acordo com as disposições desta Lei, e obrigados a regularizar os

projetos, caso as alterações possam ser aprovadas, ou fazer a retificação ou modificação necessárias, caso em desacordo com os parâmetros legais instituídos.

§1º. Verificada a completude e a regularidade da Operação, serão liberados as cauções dos lotes alienados, na forma do regramento legal.

§2º. A liberação das cauções poderá ocorrer de forma parcial, mediante sistema de medição, mantendo a equivalência dos serviços e instalações faltantes, até a Vistoria final.

Art. 40. A vistoria solicitada deverá ser efetuada no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do seu requerimento.

§1º. A expedição da devida Certidão de Aprovação se dará de imediato após a Vistoria final, desde que não sejam aferidos desacordos com o Projeto, sujeitando-se neste caso a efeito suspensivo do trâmite, até que sejam sanadas as irregularidades.

§2º. Realizada a Vistoria final, livre de óbices, a expedição da Certidão de Aprovação definitiva suscita o levante das cauções ainda pendentes, realizadas por garantia da dotação de infraestrutura urbana.

§3º. A partir da expedição da referida Certidão, o Poder Público responsabilizar-se-á pela manutenção e limpeza dos espaços públicos assumidos, bem como a programação da coleta de resíduos sólidos nestes logradouros, desde que individualizadas as matrículas do Loteamento.

§4º. Fica garantido ao loteador, a isenção do IPTU sobre os lotes resultantes, por um período de 2 (dois) anos, a partir da individualização das matrículas no Registro de Imóveis de Araranguá, conferido como prazo de comercialização dos mesmos;

§5º. A isenção de que trata o parágrafo anterior se extingue por naturalidade, findo o prazo estipulado ou pela transferência de titularidade da matrícula, por negociação à qualquer título;

§6º. Conforme determinação do artigo 618 do Código Civil brasileiro, fica ainda a Incorporadora e/ou Construtora do Loteamento, responsável pela solidez e segurança da infraestrutura instalada, pelo prazo de 05 (cinco) anos, de forma irredutível, a partir da data da Aprovação definitiva.

§7º. As áreas públicas de uso institucional e verde, deverão estar cercadas e protegidas, indicadas de sua função e finalidade, através de placas ostensivas, até que o Poder público faça uso específico de sua área, para o benefício comum.

Art. 41. Será concedida ainda a Certidão Parcial de Aprovação de um Parcelamento nos seguintes casos:

I. Loteamentos implantados em contiguidade a malha urbana existente e desde que não conformem vazios urbanos; e

II. programas habitacionais de reassentamentos com caráter emergencial, desenvolvidos e executados pelo Poder Público ou pelas comunidades beneficiadas.

Parágrafo único. A Certidão de Vistoria e Aprovação parcial não substitui a definitiva, que deve ser concedido no final da Operação.

TÍTULO III

DOS CONDICIONANTES DE PROJETOS PARA PARCELAMENTO

CAPÍTULO I

DAS ÁREAS PASSÍVEIS DE PARCELAMENTO

Art. 42. Toda e Qualquer gleba urbana de terra, devidamente anotada no Registro de Imóveis da Comarca, é passível das modalidades de operação em parcelamento, previstas por esta Lei, desde que adequada as restrições previstas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, nas Leis Federais e Estaduais pertinentes e que não configure restrição ambiental ou social prevista em Lei.

Art. 43. Não será permitido o parcelamento do solo em qualquer parte do território municipal, nas condições previstas no parágrafo único do artigo 3º da Lei Federal 6766/79 e sucedâneas, bem como no artigo 4º da Lei Estadual 17492/18.

Parágrafo único. Em terrenos urbanos alagadiços ou sujeitos a inundações, abaixo da cota de nivelamento identificado como de risco por diagnóstico ambiental da Defesa Civil, os parcelamentos poderão ser excepcionalmente tolerados, quando não identificada outra solução, desde que tomadas todas as providências técnicas para o escoamento ou a contenção das águas e definidas as diretrizes construtivas edilícias necessárias que mitiguem os impactos eventuais das inundações.

Art. 44. Nas zonas permissíveis de parcelamento, cuja implantação demande impactações na unidade de vizinhança ou ao meio ambiente considerado, aferidos pela SEPLAN, serão exigidos os Estudos de EIV ou EIA para as obras de reparação e mitigação, adentro ao perímetro destas áreas, até que as condições de impacto sejam estabilizadas ou compensadas.

§1º. Caso não identificada a necessidade do EIV, a SEPLAN promoverá a expedição do devido Termo de dispensa, competindo a FAMA a expedição do Termo correlato em relação ao EIA.

§2º. Se identificada necessária medida compensatória, a mesma deverá ser objeto de proposição justificada do empreendedor, a ser avaliada pela SEPLAN e pela Procuradoria do Município, devidamente aferida pelo Conselho da Cidade.

§3º. A SEPLAN poderá indicar, a partir de análise técnica, contrapartida física ou pecuniária, a título de outorga onerosa, das medidas compensatórias necessárias, conforme os artigos de 28 a 31 da Lei Federal 10257/01 - Estatuto da Cidade.

Art. 45. Mesmo que eventuais obras e benfeitorias necessárias a operação do empreendimento, vir a beneficiar de longo prazo, também as glebas vizinhas a mesma, estas deverão correr as expensas do empreendedor inicial, sem que lhe caiba qualquer restituição legal, a qualquer título, da infraestrutura adotada, incorporada ao bem público.

Art. 46. Serão consideradas permissíveis de parcelamento, desde que ordenados e corrigidos os seus elementos impactantes, a critério da FAMA e em concordância com a SEPLAN, os terrenos urbanos situados fora do alcance das redes públicas de coleta de resíduos sólidos e do transporte público coletivo, em descontinuidade da malha viária

municipal, desde que situados a menos de mil metros do final da malha urbana e tomadas medidas compensatórias para tanto.

Art. 47. Os parcelamentos em Zona Rural estarão enquadrados no regime da Lei 4504/64 e da Instrução Especial do INCRA nº 05 de 29 de julho de 2022, configurando uma Fração Mínima de Parcelamento – FMP de 2,0 ha (dois hectares), ressalvados as exceções relacionadas no § 5º, do artigo 65 daquela Lei.

Parágrafo único. De acordo com a Instrução Normativa 82/2015 do INCRA, inexistente a figura do parcelamento urbano em área rural, remetendo às diretrizes municipais a indicação de nucleação urbana ou condominial, para fins de parcelamento abaixo do FPM determinado, em quaisquer circunstâncias de uso.

Art. 48. Nas localidades rurais, conformadas culturalmente pela aglutinação de equipamentos coletivos e de comércio, mormente igrejas, salões paroquiais ou associativos, armazéns e similares, bem como equipamentos esportivos como campos, quadras e canchas, o Poder Público Municipal irá promover o planejamento adequado das condições de urbanidade daquela nucleação, instituindo recorte urbano e a identificação de seu perímetro, através de Decreto Municipal demarcado pela SEPLAN, devidamente aferido pelo Conselho da Cidade.

Art. 49. Casos específicos que suscitem dúvidas relativamente aos seus objetivos ou operações que demandem implicações de ordem social e ambiental deverão obter do Conselho da Cidade, parecer favorável a sua implantação.

CAPÍTULO II DOS DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

Art. 50. Desmembramentos são parcelamentos integrais, sem a abertura de logradouros ou áreas públicas, conforme alínea “j” do inciso VII, artigo 2º da Lei Estadual nº 17492/18, cujos terrenos resultantes, mantêm as características originais, como segue:

- I. resguardam acesso individualizado aos terrenos com testada mínima nos padrões estabelecidos para os loteamentos ordinários, em logradouro público existente e regular;
- II. resultarem em área mínima de 300,0 m² (trezentos metros quadrados) considerado os demais padrões estabelecidos pela Lei Estadual 17492/18, devidamente analisado e aprovado pela SEPLAN;
- III. que não resultem em terrenos enclausurados, encravados ou sem testada para logradouro público;
- IV. cuja continuidade de testadas de lotes resultantes à frente de logradouro existente regular, não ultrapassem a medida de 200 m (duzentos metros) da última via transversal, sem a previsão de transposição por via projetada de caráter público; e
- V. estejam adequados ao uso e ocupação previstos pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º. Qualquer eventual abertura de logradouro, mesmo em caráter privado, descaracterizará o parcelamento por modalidade de Desmembramento, sujeitando o mesmo as prerrogativas e exigências previstas para o modelo por Loteamento.

§ 2º. Desmembramentos que resultem em terreno acessado por servidão particular, poderão ter testada mínima de 5,00 m (cinco metros), conforme inciso II do artigo 4º da

Lei 6766/79, desde que com caixa de trânsito veicular de no mínimo 3,40 m (três metros e quarenta centímetros).

Art. 51. Remembramentos são procedimentos de reversão de desmembramentos, que configuram a rescisão da matrícula desmembrada junto ao RI da Comarca, retomando o status anterior referente a área remanescente, ademais sendo considerados processos de unificação.

Parágrafo único. Para os processos de desmembramentos e remembramentos não serão exigidos projetos complementares das instalações de infraestrutura urbana, bastando parecer técnico de profissional competente sobre a disponibilização destes serviços aos terrenos resultantes, devidamente aferidos pelo departamento técnico da SEPLAN.

CAPÍTULO III DOS DESDOBROS

Art. 52. Os procedimentos administrativos para o Desdobro de lote, não previstos na Lei Federal nº 6766/79 e nem na Lei Estadual 17492/18, devem ser conceituados nesta normativa, e disciplinados conforme a seguir:

I. O parcelamento de lotes urbanos em Desdobro, cujas áreas resultem em novos lotes, com frente a logradouro provido de infraestrutura, com ou sem edificações, não poderão ter área individualizada inferior a 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados);

II. No caso de aprovação de Desdobro de lote vinculado a projetos edílios, a aprovação será concomitante, atendendo as normativas pertinentes a matéria; e

III. A área resultante do Desdobro poderá ser menor que 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados) bem como a remanescente, nos padrões estabelecidos no inciso II do Art. 4º do capítulo II, da Lei Federal nº 6.766/79 de 19 de dezembro de 1979 e do inciso III do Artigo 7º da Lei Estadual nº 17.492/18 de 22 de janeiro de 2018, ou seja: área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00 m (cinco metros), desde que em situações consolidadas e irreversíveis, previstas para Regularização fundiária e após a análise da documentação comprobatória apresentada, feita pela SEPLAN e pela Procuradoria Geral do Município, no intuito de evitar a consolidação da situação urbanisticamente inabitável.

§ 1º. Os documentos necessários para a aprovação do Desdobro serão:

- a) Requerimento preenchido e assinado pelo proprietário do imóvel e pelo responsável técnico, citando a matrícula de registro de imóveis e o objetivo do processo, acompanhado dos respectivos documentos descritivos e comprobatórios;
- b) Matrícula de registro de imóveis com data de emissão inferior a 30 (trinta) dias;
- c) Planta de localização georreferenciada, da situação existente e da proposta, assinada por profissional com atribuições técnicas, registrado no CREA-SC ou CAU-SC, conforme origem e no município de Araranguá;
- d) ART ou RRT quitado, onde conste a descrição do serviço e da subdivisão do lote pretendido;
- e) Memorial descritivo, contendo medidas perimetrais, ângulos, níveis, descrição das características do imóvel e justificação do parcelamento do solo na modalidade de

Desdobro, acompanhado da declaração de estarem cientes do teor do § 14 do artigo 213 da Lei 6.015/73; e

f) Demais provimentos de aprovação e emissão de documentos municipais, previstos nesta Lei e demais legislações pertinente a matéria, solicitados pelo setor de análise de projetos urbanos.

§ 2º. É vedada qualquer postulação de desdobro do lote por terceiros interessados, mesmo com comprovação justificada através de instrumento público ou particular de compra e venda, por aquisição do lote desdobrado, cabendo exclusivamente ao titular da matrícula tal providência.

§ 3º. Caso o proprietário seja pessoa jurídica deverá ser anexado documentos conforme preceitua a legislação civil brasileira.

§ 4º. Admite-se como parcelamento do solo aprovado e regularizado, os de qualquer forma de divisão, mesmo já subdivididos anteriormente a promulgação da Lei Federal 6766/79, com dimensões inferiores ao mínimo, respeitados os preceitos do inciso III deste artigo.

§ 5º. Para os Desdobros comprovadamente efetuados para doação sem ônus de área para o município, por força de alargamentos viários, poderão ser utilizados similarmente os procedimentos previstos no § 9º do artigo 213 da Lei 6015/73, ou termo que lhe suceder.

CAPÍTULO IV DAS UNIFICAÇÕES

Art. 53. Unificações são procedimentos de agrupamento de matrículas distintas, contíguas e conformando nova matrícula, dentro das seguintes exigências:

- I. não enclausurando imóvel de terceiro, inviabilizando o seu acesso;
- II. justifiquem adequadamente em memorial anexo ao processo, os objetivos pretendidos com a unificação; e
- III. se a justificativa para a unificação for caracterizada por atendimento à condicionantes legais construtivos, ficará vedado posterior procedimento de desdobro que avilte a aplicação dos mesmos.

Art. 54. As unificações que sejam elaboradas para viabilizar grandes empreendimentos, deverão ser precedidas de parecer de viabilidade técnica para a sua instalação.

Parágrafo único. Constatado pelo parecer de viabilidade a necessidade de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e/ou Estudo de Impacto Ambiental – EIA, os mesmos ficam compromissados no processo de análise dos projetos de arquitetura.

CAPÍTULO V DOS LOTEAMENTOS EM GERAL

Art. 55. Os loteamentos em geral terão sempre a característica urbana, conformando abertura de logradouros públicos, dotação de infraestrutura e reserva de áreas de interesse social e ambiental, objetivando o atendimento das demandas coletivas e da qualificação do ambiente urbano.

§ 1º. O interesse social e ambiental de que trata o presente artigo refere-se a instalação de equipamentos públicos nos setores de saúde, educação, lazer, esporte, institucional e cultural, na medida do raio de abrangência destes equipamentos, não só dentro da área loteada, mas efetivamente na amplitude de caminhabilidade da unidade de vizinhança.

§ 2º. Os loteamentos em geral somente poderão ser elaborados em áreas urbanas e de expansão urbana, previstas no Plano Diretor Municipal e de acordo com o artigo 3º e parágrafos da Lei Estadual 17492/18.

§ 3º. Os loteamentos convencionais, descaracterizados de qualquer classificação específica, deverão resultar em lotes a partir de 360,0 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e áreas públicas não inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba loteada, conforme inciso I do artigo 7º da referida Lei.

§ 4º. Os loteamentos convencionais, considerados de pequeno porte, conforme inciso IV do artigo 7º da Lei estadual 17492/18, e desde que não tenham sido objeto de outro parcelamento com os mesmos benefícios na gleba, poderão ter áreas resultantes a partir de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) no mínimo.

§ 5º. Nestes loteamentos de pequeno porte, quando o sistema viário utilize grande parte do percentual mínimo previsto para as áreas públicas, as áreas verdes poderão ser reduzidas até o limite de 3,0% (três por cento), dispensando a entrega de área institucional, desde que atingido o percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) de áreas públicas previsto na Lei, como preconiza as alíneas “a” do inciso IV do artigo 7º da Lei 17492/18.

§ 6º. Em nenhuma hipótese nestes casos, será admitida a entrega de área, a título institucional ou verde, menor do que 180,0 m² (cento e oitenta metros quadrados).

§ 7º. Em quaisquer modalidade de Loteamento, a continuidade das testadas em uma mesma quadra, não ultrapassem a medida de 200 m (duzentos metros), sem a previsão de transversalidade por outra via de caráter público.

§ 8º. A Gleba considerada loteável será aquela remanescente, descontadas as áreas de preservação permanente - APPs e outras consideradas para outros fins pelo empreendedor.

Art. 56. A proposição de loteamentos em geral, e a sua classificação, ficam condicionadas aos requisitos urbanísticos instituídos para cada Zona, a necessária continuidade do sistema de viação e a locação adequada das áreas de interesse social e ambiental, aferidos pela SEPLAN.

Parágrafo único. A SEPLAN considerará ainda as abrangências necessárias para dotação de equipamentos públicos na unidade de vizinhança ao requisitar os terrenos a serem transferidos para o domínio público, cabendo nestes casos o aval do Conselho da Cidade, ratificando a proposta ou sugerindo novas localizações.

Art. 57. Ao serem propostos em zonas não definidas como residenciais, pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, os loteamentos propostos terão por obrigação preservar-se dos confrontantes, relativamente aos usos e atividades dos mesmos, quando por isso impliquem incômodo ou prejuízo à habitação.

Parágrafo único. As faixas de amortecimento de incômodos causados pelo confrontante regular poderão ser consideradas em seu uso como áreas verdes, desde que acessíveis com independência aos logradouros públicos projetados.

Art. 58. Nos moldes da Lei Estadual 17498/18, o Governo Estadual transfere os processos de análise e aprovação de projetos de parcelamento do solo para o município de Araranguá, reconhecido por sua Gestão Plena, conforme inciso XVIII do artigo 2º, da referida Lei.

Parágrafo único. O município de Araranguá irá consultar o município limítrofe, quando o parcelamento do solo situar-se em área de interesse comum e limítrofe a outro município, configurando conurbação ou aglomerado urbano, até a distância de um quilômetro do perímetro municipal.

CAPÍTULO VI

DOS LOTEAMENTOS ORDINÁRIOS E DE INTERESSE SOCIAL

Art. 59. Loteamentos Ordinários são aqueles de caráter popular, passíveis de proposição regular por empreendedor privado, com áreas resultantes a partir de 300,0 m² (trezentos metros quadrados), com 35% (trinta e cinco por cento) de áreas públicas e os mesmos condicionantes de infraestrutura dos loteamentos convencionais.

Art. 60. Os Loteamentos de interesse social somente poderão ser promovidos em áreas declaradas como Recorte de Habitação de Interesse Social - RHS, por Decreto municipal, ferramenta prevista na Lei Complementar nº 190/17 - Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, em similitude ao provimento da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, conforme alínea “d” do artigo 2º da Lei Estadual 17.492/18, devidamente referendado pelo Conselho da Cidade.

§1º. Os Loteamentos de interesse social são aqueles destinados a habitação para a população carente, em situação de degradação social e/ou risco sanitário, com áreas resultantes a partir de 180,0 m² (cento e oitenta metros quadrados), com 35% (trinta e cinco por cento) de áreas públicas e condicionantes de infraestrutura definidos a partir de avaliação da SEPLAN, baseado nas exigências plenas relativas aos loteamentos ordinários.

§2º. A Gleba considerada loteável será aquela remanescente, descontadas as áreas de preservação permanente - APPs.

§3º. A iniciativa privada poderá promover loteamentos de interesse social, de forma independente e com fins comerciais, desde que com a participação efetiva da municipalidade, através de sindicatos, cooperativas ou mesmo da SEBES, através do CadÚnico, ou sistema específico que considere as demandas sociais identificadas.

§4º. As diretrizes e princípios para a operação de loteamentos de interesse social, seguem o parâmetros do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS, sob a orientação da Secretaria Municipal de Bem Estar Social e Habitação – SEBES.

§5º. Os loteamentos de interesse social de iniciativa pública terão prioridade sobre a análise, deliberação e operação de processos sobre aqueles de caráter privado.

Art. 61. Os loteamentos de interesse social não configuram objeto de regularização fundiária - ReUrb, tratados a parte dos requisitos urbanísticos identificados aqui e de acordo com o Título II - Da regularização fundiária urbana, da Lei Federal 13465/17,

além do Decreto municipal 9754/21, que regulamenta os procedimentos da regularização fundiária no município.

CAPÍTULO VII

DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

Art. 62. Os Loteamentos Industriais serão promovidos exclusivamente em zonas definidas com fim industrial pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, registrado por Decreto Municipal, devidamente referendado pelo Conselho das Cidades.

Parágrafo único. As diretrizes e princípios para a operação de Loteamentos Industriais serão orientados pela Secretaria de Planejamento Urbano, independente de sua iniciativa, pública ou privada.

Art. 63. Os Loteamentos Industriais devem resultar em lotes a partir de 1.000,0 m² (mil metros quadrados) e possuir testada mínima de 20,0 m (vinte metros), com restrições urbanísticas para os usos conflitantes.

§1º. A Gleba considerada loteável será aquela remanescente, descontadas as áreas de preservação permanente - APPs e outras consideradas para outros fins pelo empreendedor.

§2º. Nestes loteamentos industriais, independentemente do percentual da gleba utilizado para o sistema viário, as áreas verdes poderão ser reduzidas até o limite de 4,0% (quatro por cento), e as áreas institucionais até o limite de 1% (um por cento), de áreas públicas previsto na Lei, como preconiza a alínea “a” do inciso V do artigo 7º da Lei 17492/18.

§3º. A iniciativa privada poderá promover loteamentos industriais, desde que verificadas pela Secretaria de Planejamento Urbano, e referendado pelo Conselho das Cidades.

Art. 64. Ao serem instalados em confrontação com áreas urbanas consolidadas, os loteamentos industriais, mesmo estando em zona industrial definida pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, terão por obrigação a preservação dos confrontantes, relativamente aos seus usos e atividades, quando por isso impliquem incômodo ou prejuízo à habitação.

Parágrafo único. Neste caso o projeto do loteamento deverá prover o devido Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, capaz de identificar os impactos causados e as medidas mitigadoras ou compensatórias necessárias.

Art. 65. Loteamentos de caráter empresarial, cujas atividades diferem dos loteamentos industriais pelo aspecto de não produção, mas de serviço, logística e comércio atacadista, poderão ter áreas resultantes mínimas de 450,0 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 15,0 m (quinze metros).

§1º. A Gleba considerada loteável será aquela remanescente, descontadas as áreas de preservação permanente - APPs e outras consideradas para outros fins pelo empreendedor.

§2º. Nestes loteamentos de caráter empresarial, independentemente do percentual da gleba utilizado para o sistema viário, as áreas verdes poderão ser reduzidas até o limite de 5,0% (cinco por cento), e as áreas institucionais até o limite de 1% (um por cento), de

áreas públicas previsto na Lei, como preconiza a alínea “a” do inciso VI do artigo 7º da Lei Estadual 17492/18.

CAPÍTULO VIII

DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 66. Os Condomínios de edificações horizontais e os Condomínios urbanísticos de lotes, para efeito desta Lei, não configuram parcelamentos do solo, sendo caracterizados por logradouros e áreas de uso comum, amparados por responsabilidade coletiva dos condôminos, instituídos por contrato entre as partes, sem prejuízo ao disposto nas legislações federal e estadual sobre o caso.

§ 1º. O registro destes Condomínios serão aforados no Registro de Imóveis da Comarca de Araranguá, seguindo a legislação específica para a sua instituição jurídica.

§ 2º. A ordenação jurídica municipal relativamente ao caso, estará descrita em Lei específica de Condomínios, incorporada ao Plano Diretor municipal.

Art. 67. Os Condomínios de edificações horizontais e os Condomínios urbanísticos de lotes poderão ser elaborados em quaisquer das modalidades previstas, atendendo aos pressupostos exigíveis aos Loteamentos em geral, contidos nesta Lei, seguindo inclusive os mesmos requisitos urbanísticos previstos para tal, além das seguintes condições:

I. não interferirem na continuidade do sistema viário vicinal, de forma em que o condomínio possa obstruir o fluxo da mobilidade urbana, de acordo com a alínea “b” do inciso VII do artigo 7º da Lei Estadual 17492/18;

II. resultarem em lotes com áreas e testadas enquadradas nas especificações da modalidade de loteamento em curso, inclusive ao especificado na alínea “c” do inciso VII do artigo 7º da mesma Lei; e

III. possuírem logradouros condominiais de uso comum, compatíveis com o tráfego de veículos, manobra e paragem, bem como a acessibilidade peatonal e de equipamentos de segurança e manutenção.

§ 1º. Estas exigências se fazem necessárias mediante o princípio de fluidez e continuidade do sistema de viação e da otimização de dotação de infraestruturas públicas, previstos como diretrizes do Plano Diretor, caso ocorra eventual retroação da instituição do condomínio, através de concessão dos logradouros ao domínio público.

§ 2º. Constituem fatores análogos aos loteamentos, relativamente a aprovação de projeto para condomínios horizontais, quando postulantes a eventual retroação futura:

a) As áreas verdes e as destinadas ao uso coletivo, na mesma proporção dos loteamentos em geral.

b) As dimensões de quadras dos condomínios horizontais não serão superiores à 200 (duzentos) metros sem sofrer transposição por outro logradouro, no intuito de provisionar a eventual continuidade da malha urbana, sofrendo inclusive obrigatório alinhamento, quando tratar-se de vias arteriais ou coletoras previstas no plano de viação municipal; e

c) Ser precedido por EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, de acordo com regulamentação específica, e Estudo Hidrológico que antevêja e projete a destinação

das drenagens efetivadas pelo condomínio e seu impacto nos locais a jusante do empreendimento.

Art. 68. Além destes requisitos urbanísticos, os Condomínios horizontais deverão atender ainda os seguintes condicionantes pré-existentis:

I. não estejam incrustados na malha urbana, instalando-se preferencialmente nas franjas urbanas, em áreas limites de ocupação;

II. sejam atendidos pelas redes públicas de abastecimento de água e energia elétrica em capacidade de suportar a demanda ampliada ou tenham resolvida as suas demandas pela implantação de sistemas próprios, devidamente identificado em projetos técnicos, submetidos a aprovação das respectivas concessionárias;

III. sejam atendidos por rota da coleta pública de resíduos sólidos, ou tenham resolvido a destinação destes resíduos internamente e por processo avaliado pelo órgão competente;

IV. sejam atendidos por rota de transporte público coletivo;

V. resolvam adequadamente a destinação de suas drenagens cloacais e pluviais, até a destinação final, se for o caso, sem gerar impacto sobre as propriedades limítrofes; e

VI. quando houver, tenham previsão de ligação destas drenagens ao sistema público municipal de esgotamento sanitário correspondente, mesmo que para isso tenham que prover na própria rede, de estação elevatória adequada.

Art. 68-A. Independentemente da dotação das áreas verdes e de uso coletivo internos ao Condomínio, previstos na alínea “a” do §2º do artigo 67, se o EIV identificar a necessidade de medidas compensatórias do empreendimento frente as demandas da unidade de vizinhança, as mesmas deverão ser adotadas externamente ao mesmo, através da dotação de infraestrutura em áreas de uso comum, junto a área impactada e repassadas ao domínio público, para o emprego que se fizer necessário à sua compensação.

Art. 69. Nas condições deste Capítulo, os Condomínios de Edificações Horizontais e os Condomínios urbanísticos de lotes, independente de sua finalidade, poderão ser instalados em qualquer parte do território municipal, inclusive em zona rural.

CAPÍTULO IX

DAS CONDIÇÕES DO LICENCIAMENTO DEFINITIVO DOS LOTEAMENTOS

SEÇÃO I

DO TERMO DA APROVAÇÃO DEFINITIVA

Art. 70. Deferido o processo de análise de projeto urbano em sua completude, a SEPLAN expedirá uma Certidão de Aprovação definitiva do Loteamento, na qual deverá constar:

I. a modalidade e as condições de parcelamento em que o Loteamento foi autorizado;

II. as instalações e demarcações a serem realizadas;

III. o orçamento e o cronograma para a operação;

IV. a descrição das áreas transferidas ao domínio público; e

V. a descrição das áreas caucionadas para garantia da operação, completa ou de seu excedente à executar.

Art. 71. No ato de recebimento da Certidão de Aprovação, o loteador assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

- I. executar as instalações de infraestrutura faltantes, conforme o cronograma físico-financeiro;
- II. demarcar quadras, lotes e demais áreas resultantes do processo, identificando-as com marcos delimitantes em concreto, estáveis e não sujeitos a remoção;
- III. cercar as áreas transferidas ao domínio público e eventuais áreas de conservação ambiental, identificando-as apropriadamente;
- IV. ultimar as instalações de infraestrutura até o fim do prazo acordado, sob pena da execução da caução na forma da Lei;
- V. executar as obras complementares, mesmo que de fora do empreendimento, caracterizadas por eventual impacto do loteamento à unidade de vizinhança, requeridas pelo Poder Público Municipal, e expressas no Termo de Compromisso;
- VI. viabilizar a fiscalização dos órgãos competentes em quaisquer dos elementos do empreendimento;
- VII. não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo e liberado o caução nas matrículas correspondentes;
- VIII. reprimir a continuidade da operação quando da identificação de elementos de valor arqueológico ou histórico, notificando a Prefeitura Municipal para os encaminhamentos necessários;
- IX. comprovar documentalmente que preservou mananciais, matas ciliares, ripadas ou nativas existentes, identificadas na análise ambiental específica, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

Parágrafo único. No Termo de Compromisso deverá constar ainda e especificamente, as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado no cronograma físico-financeiro para sua execução.

SEÇÃO II DAS CAUÇÕES

Art. 72. Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, dar-se-á em caução área de lotes correspondentes ao custo das obras e serviços ainda por serem realizados, correspondente à época da Aprovação definitiva do Loteamento.

§ 1º. Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente ao valor total dos serviços ou obras de infraestrutura especificadas, cabendo a SEPLAN identificar os lotes a serem caucionados, dentre aqueles caracterizados como de interesse social ou que possuam menor capacidade de serem atendidos pela dotação de infraestrutura em progressão.

§ 2º. O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço em m² (metro quadrado) da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 3º. Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o Loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

§ 4º. A caução será formalizada mediante averbação em matrícula, que deverá ser lavrada no Registro de Imóveis, no ato do registro do Loteamento.

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

§ 6º. A liberação das áreas caucionadas poderá ser parcial, mediante apresentação de medição dos serviços executados, em valor correspondente e aferida pela SEPLAN.

SEÇÃO III DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Art. 73. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o Loteamento ao Registro de Imóveis da Comarca de Araranguá, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal 6766/79, pela Lei Estadual 17492/18 e suas sucessões legais.

§ 1º. No ato do registro do projeto de Loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação, dos logradouros e das demais áreas de domínio público.

§ 2º. O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da Certidão de Aprovação definitiva.

§ 3º. O título de propriedade será dispensado quando se tratar de regularização fundiária, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública ou interesse social, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado do Santa Catarina, Município de Araranguá ou suas entidades delegadas, autorizadas por Lei à implantar projeto de habitação de interesse social.

§ 4º. No caso de que trata o parágrafo anterior, o pedido de registro do Loteamento, além dos documentos mencionados no caput deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

Art. 74. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

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

§ 2º. Registrado o loteamento, o oficial de Registro comunicará, por Certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 75. A expedição das Certidões de Vistoria e Aprovação de Loteamentos fica condicionada ao cumprimento do Termo de Compromisso.

Parágrafo único. A referida Certidão deverá ser encaminhada ao Registro Geral de Imóveis para a liberação da caução.

Art. 76. A não execução total das instalações e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência do loteador, ficando a cargo do Município a realização das mesmas.

Parágrafo Único. Para cumprimento do disposto no caput deste artigo a administração pública promoverá a adjudicação de tantos lotes caucionados, quantos forem necessários.

Art. 77. Em caso de cancelamento parcial do loteamento, o promotor deverá proceder a comprovação da inexistência de averbações à terceiros, dos terrenos da parcela cancelada, para somente após pleitear à Prefeitura Municipal a sua retroação.

Parágrafo único. A SEPLAN verificará a inexistência de interesse sobre o arruamento a ser cancelado, manifestando recusa na devolução de logradouros ou áreas que demandem interesse viário, social ou ambiental.

Art. 78. A aprovação de projeto de Loteamento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeceram aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo único. O disposto neste artigo será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pelo projeto e/ou operação.

TÍTULO IV

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTOS

Art. 79. Os requisitos urbanísticos a serem exigidos do projeto e operação de um determinado parcelamento concorrem para o ordenamento espacial dos sistemas de atendimento público, na busca da qualidade de vida do cidadão, sua mobilidade plena, acessibilidade universal, segurança, saneamento e conforto.

§1º. Todas as diretrizes de projeto devem ser norteadas por estes princípios, gerando adensamentos urbanos adequados a dotação de infraestrutura e a qualidade de vida, buscando ainda evitar processos de gentrificação em áreas não consolidadas.

§2º. Os empreendimentos urbanísticos poderão, a seu interesse, aplicar restrições além e acima daquelas instituídas por esta Lei, por prazo determinado, indeterminado ou perpétuo, afim de que se estabeleça o padrão construtivo, de ocupação e/ou uso previsto pelo empreendimento.

§3º. As restrições excepcionais do empreendimento deverão ser gravadas em matrícula, constantes das minutas dos contratos de compra e venda e ocasionalmente citadas em Estatuto de eventual associação de moradores, conforme previsto nos incisos de I a V do artigo 18, da Lei Estadual 17492/18.

§4º. Aplicam-se ainda, no que couberem, as disposições dos incisos de I a IV do artigo 12 da mesma Lei.

CAPÍTULO I **DOS DIMENSIONAMENTOS MÍNIMOS**

Art. 80. Configuram dimensões mínimas dos parcelamentos, aquelas destinadas a preservar a integridade ambiental dos terrenos, seus acessos, a qualidade da ocupação e o aproveitamento satisfatório dos condicionantes urbanos.

Art. 81. As testadas de terrenos em relação aos logradouros públicos, as áreas totais dos terrenos e os gabaritos destes logradouros serão aferidos em sua dimensão mínima, relativamente a cada tipo de loteamento distintamente, indicando o padrão construtivo e a densidade urbana compatível com a zona a que o mesmo encontra-se instalado.

§ 1º. Não serão aceitas, em quaisquer hipóteses, instalações de loteamentos com dimensionamentos abaixo dos especificados.

§ 2º. Caso as dimensões do terreno em questão, não viabilizem condição de desmembramento de parte de sua área para regularização, a solução fica condicionada a um processo de unificação, concomitante.

Art. 82. As testadas mínimas necessárias aos terrenos resultantes das operações urbanas, em correlação ao inciso II do artigo 4º da Lei federal 6766/79 e aos incisos V e VI do artigo 7º da Lei estadual 17492/18, serão as seguintes:

- I. Para áreas resultantes de Desmembramentos: 8,00 m (oito metros);
- II. para áreas resultantes de Loteamentos convencionais: 12,00 m (doze metros);
- III. para áreas resultantes de Loteamentos convencionais de pequeno porte, conforme § 4º do artigo 55 desta Lei: 10,00 m (dez metros);
- IV. para áreas resultantes de Loteamentos ordinários, de caráter popular: 10,00 m (dez metros); e
- V. para áreas resultantes de Loteamentos de interesse social: 6,00 m (seis metros); e
- VI. para áreas resultantes de Loteamentos empresariais ou correlatos: 15,00 m (quinze metros);
- VII. para áreas resultantes de Loteamentos industriais ou correlatos: 20,00 m (vinte metros); e
- VIII. os lotes em esquina devem ter sua dimensão mínima acrescida em 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 83. As áreas mínimas necessárias aos terrenos resultantes das operações urbanas, em correlação aos incisos de I a IV do artigo 7º da Lei estadual 17492/18, serão as seguintes:

- I. para terrenos resultantes de Desmembramentos: 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados);
- II. para terrenos resultantes de Loteamentos convencionais: 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados);

III. para terrenos resultantes de Loteamentos convencionais de pequeno porte, conforme § 4º do artigo 55 desta Lei: 300,00 m² (trezentos metros quadrados);

IV. para terrenos resultantes de Loteamentos ordinários, de caráter popular: 300,00 m² (trezentos metros quadrados);

V. para terrenos resultantes de Loteamentos de interesse social: 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados);

VI. para terrenos resultantes de Loteamentos empresariais ou correlatos: 420,00 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados); e

VII. para terrenos resultantes de Loteamentos industriais ou correlatos: 1.000,00 m² (hum mil metros quadrados).

§ 1º. Na hipótese em que o percentual das áreas destinadas aos arruamentos dos loteamentos de pequeno porte ultrapassar os 32% (trinta e dois por cento), poderá ser dispensado a entrega de área institucional ao bem público, completando o percentual com dotação exclusiva de áreas verdes em um mínimo de 3% (três por cento), conforme definido nas alíneas “a” do inciso IV, artigo 7º da Lei Estadual 17492/18, conformando ainda área mínima de 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados), com testada mínima de 6,00 m (seis metros).

§ 2º. Nos loteamentos empresariais, as áreas institucionais poderão corresponder a um mínimo de 1% (um por cento) e as áreas verdes um mínimo de 5% (cinco por cento) em complementação ao percentual dos arruamentos, conforme alíneas “a” e “b” do inciso VI, artigo 7º da Lei Estadual 17492/18.

§ 3º. Nos loteamentos industriais, as áreas institucionais poderão corresponder a um mínimo de 1% (um por cento) e as áreas verdes um mínimo de 4% (quatro por cento), independente do percentual dos arruamentos, conforme alíneas “a” e “b” do inciso V, artigo 7º da Lei Estadual 17492/18.

Art. 84. Os gabaritos dos logradouros públicos projetados nos Loteamentos atenderão as ordenações da Lei de Mobilidade Urbana na questão de hierarquia das vias, aferidas pela SEPLAN, em atendimento a necessária continuidade do sistema de viação, principalmente as previstas por vias arteriais e coletoras.

CAPÍTULO II DA CONTINUIDADE DO SISTEMA DE VIAÇÃO

Art. 85. O desenho geométrico dos loteamentos urbanos deverão ser balizados pela continuidade e ampliação do sistema de viação, indicado pela Secretaria de Planejamento Urbano, com base no Mapa da Hierarquia Viária, anexo da Lei de Mobilidade Urbana.

§1º. A hierarquia das vias propostas, mesmo em descontinuidade da malha existente, será hierarquizada pela SEPLAN, o que caracterizará irrevogavelmente o gabarito das mesmas.

§2º. Os padrões de gabarito das caixas de ruas e dos passeios públicos mínimos das hierarquias básicas estarão especificados no Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

§3º. O presente artigo busca atender ao pressuposto do inciso V, do artigo 8º da Lei Estadual 17492/18.

Art. 86. Os projetos das vias propostas nos Loteamentos também ficam sujeitas as caixas de rua e aos gabaritos de passeios públicos existentes nas vias em continuidade ou de indicação explícita da SEPLAN quando tratar-se de qualquer tipo de via.

Art. 87. Não serão acatadas justificativas que descaracterizem estes preceitos, mesmo que de interesse de grupo representativo, quando o interesse da coletividade maior for aviltado.

CAPÍTULO III

DA RELAÇÃO ENTRE OS ESPAÇOS PÚBLICOS E PRIVADOS

Art. 88. Nos Loteamentos de qualquer modalidade, o total das áreas destinadas ao Sistema de Viação, bem como à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários e aos espaços livres de uso público, não poderão ser inferiores a 35,0% (trinta e cinco por cento) da gleba loteável, já descontadas as áreas de APP, conforme artigo 7º, incisos de I a IV da Lei Estadual 17492/18.

§1º. Os loteamentos de pequeno porte, os industriais e os empresariais, de qualquer tamanho, terão suas proporções de áreas públicas reduzidas em conformidade com os incisos de V a VI do artigo 7º da mesma Lei.

§2º. Nos loteamentos de uso industrial e empresarial fica dispensada a destinação de percentual mínimo para as áreas de uso público, em conformidade com os incisos V e VI do artigo 7º da referida Lei.

Art. 89. Nos loteamentos de maior porte, acima de 2,0 ha (dois hectares), o saldo percentual dos 35% (trinta e cinco por cento) aferidos no artigo anterior, descontadas as áreas destinadas ao Sistema de Viação, será dividido equitativamente entre as áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários e aquelas destinadas aos espaços livres de uso público, com discrepância não superior à 10% (dez por cento) do referido saldo, exceção feita as circunstâncias previstas para os Loteamentos de pequeno porte, industriais e empresariais.

Art. 89-A. Áreas de Preservação Permanente com ocupação urbana consolidada, comprovadamente existente até a data de 22 de janeiro de 2018, poderão ter parte de sua área considerada como área verde de interesse público para Loteamentos, de acordo com o Artigo 50 da Lei Estadual 17492/18, nas seguintes condições:

I. serem precedidas de EIA-RIMA, que identifiquem as condições da ocupação, bem como da mitigação e/ou compensação dos impactos sofridos de então, propondo sua recuperação com espécies nativas, desde que avaliado e autorizado pela FAMA;

II. observe o limite de 15% (quinze por cento) para ajardinamentos, bem como de 10% (dez por cento) da APP avaliada para eventual impermeabilização do solo, que não caracterize área construída e nem amplie a degradação ambiental na unidade; e

III. estas áreas não deverão ser consideradas sobre vegetação nativa do bioma Mata Atlântica, conforme especificado no § 2º do artigo 50 da referida Lei.

§1º. A área da APP, dentro deste limite total de 25% (vinte e cinco por cento), poderá ser incorporada a área do Loteamento, em aplicação exclusiva do uso como área verde do mesmo, dentro dos parâmetros estabelecidos nesta Lei.

§2º. A área remanescente da APP avaliada, objeto do estudo ambiental precedente, poderá ser incorporado ao patrimônio ambiental municipal, através da aplicação do Direito de Preempção, por parte do Poder público, podendo ser ressarcido por meio da Transferência do Direito de Construir, da concessão de Condicionantes Construtivos Adicionais ou do pagamento em títulos da dívida pública, conforme a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§3º. Em posse do proponente, a APP remanescente somente poderá ser usada como Reserva Legal ambiental em empreendimento alhures ao Loteamento, nos termos da Lei Estadual 14675/09 - Código Estadual do Meio ambiente.

§4º. A definição da viabilidade de uso de parte das APPs urbanas nestes casos fica condicionada aos pressupostos do Código Estadual do Meio Ambiente - Lei nº 14675/09, da Lei Federal 11428/06 e da Resolução CONAMA 369/06, sem que haja ingerência sobre o processo de parcelamento do solo, independente da mesma.

Art. 90. Quando o conjunto de áreas destinadas ao Sistema de Viação, ultrapassar os 27% (vinte e sete por cento) da área loteável da gleba, o índice das áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários deverá fixar-se em 3,0% (três por cento) e aquelas destinadas aos espaços livres de uso público, deverá fixar-se em 5,0% (cinco por cento), excetuando-se o regramento para os Loteamentos de pequeno porte, industriais e empresariais, previstos nos incisos IV, V e VI do artigo 7º da Lei Estadual 17492/18.

Art. 91. Os espaços de domínio público resultantes de Loteamentos convencionais, ordinários ou de interesse social, acima de 2 ha (dois hectares), terão as seguintes características mínimas:

I. espaço de arruamento: tanto quanto necessário ao atendimento das áreas destinadas ao Sistema de Viação, em seus gabaritos plenos, resultantes de dimensionamento feito na Lei de Mobilidade Urbana, aferidos pela SEPLAN;

II. espaço de área institucional: todas as áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários, como escolas, creches, centros assistenciais, postos e unidades de saúde ou da administração pública, em atendimento as demandas sociais aplicáveis na abrangência de sua localização, com no mínimo 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados), na proporção em que um dos lados ortogonais não seja 2/5 (dois quintos) inferior ao outro, independentemente das exigências dos incisos V e VI do artigo 7º da Lei Estadual 17492/18; e

III. espaço de área verde: todas as áreas afetadas à implantação de espaços livres de função paisagística, como praças, jardins, espaços esportivos abertos e de lazer, com no mínimo 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados), acesso a mais de um logradouro público, sem testada mínima definida e sem proporção entre suas projeções ortogonais, independentemente das exigências dos incisos V e VI do artigo 7º da Lei Estadual 17492/18.

§ 1º. Não serão tolerados acréscimos de gabarito nas vias do loteamento injustificados por sua hierarquização ou descaracterizados pela continuidade da malha viária, por avaliação da SEPLAN e em consonância ao inciso II do artigo 9º da Lei 17492/18.

§ 2º. As áreas institucionais e verdes deverão ser implantadas de forma que o grau de caminhabilidade para qualquer equipamento público não ultrapasse a 500,00 m (quinhentos metros), diretamente proporcional a densidade de ocupação prevista, conforme inciso I do artigo 9º da mesma Lei.

§ 3º. Os espaços institucionais não poderão ainda conformar ângulo agudo em seus vértices ou repiquetes que descaracterizem a regularidade geométrica da área.

Art. 92. O aceite das áreas que serão cedidas ao Poder Público para viabilidade dos espaços descritos no artigo anterior, ficará ao cargo da SEPLAN, de acordo com os dispositivos legais instituídos por esta Lei.

Parágrafo único. A bem do planejamento urbano estratégico, as áreas institucionais poderão ser desafetadas em sua destinação original, por Lei específica, a partir de estudo das demandas sociais e da abrangência dos usos previstos, desde que ouvida a comunidade em audiência pública, sem prejuízo do atendimento dos serviços públicos por outras áreas em sua proximidade.

CAPÍTULO IV **DA INFRAESTRUTURA BÁSICA**

Art. 93. Quaisquer Loteamentos promovidos no território municipal terão executados conforme o artigo 20 da Lei 17492/18, as seguintes infraestruturas básicas:

I. a demarcação das quadras, lotes, áreas de uso público e APPs, com marcos de concreto identificados, estáveis e não sujeitos a remoção;

II. a implementação das vias de circulação com o greide dos arruamentos nivelados;

III. a implementação das caixas de rua, com pavimentações rígidas e meios-fios;

IV. a instalação da rede de escoamento pluvial com destinação final em leito aquoso eficiente, mesmo que além dos limites do loteamento ou do sistema existente contíguo;

V. a instalação da rede de abastecimento de água potável;

VI. a instalação da rede de distribuição pública de energia elétrica;

VII. a instalação da rede de iluminação pública por pontos em Diodo Emissor de Luz - LED;

VIII. o projeto e o plantio da arborização em via pública;

IX. a instalação da rede de esgotamento cloacal, conforme projeto padrão do SAMAE, com no mínimo as obras para a instalação de uma estação elevatória final se necessário, objetivando ligar a rede instalada ao sistema existente, conforme artigo 14 da Lei Estadual 17492/18;

X. o cercamento das áreas institucionais e verdes públicas, sinalizadas e identificadas por sua função social e/ou ambiental, até que se efetive a devida destinação da área;

XI. a manutenção da infraestrutura instalada e das áreas de uso público, vias de circulação e caixas de rua, até a Licença final do Loteamento junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Araranguá.

§1º. Os Loteamentos assumirão em seus Termos de Compromisso a efetiva instalação de todos estes sistemas, caucionando, se for o caso, tantos terrenos quanto forem necessários a garantia dos serviços.

§2º. Nas pavimentações com lajotas, paver's, blocos de pedra ou materiais similares com algum grau de permeabilidade, a base de assentamento dos mesmos deverá ter no

mínimo 18 cm (dezoito centímetros) de espessura e atender a um grau de compactação de 100% (cem por cento), conforme a NBR 7182/16 , método Proctor Normal.

§3º. Quando os Loteamentos forem implantados a mais de 500,0 m (quinhentos metros) do sistema de drenagem cloacal público ou em condições desfavoráveis a absorção da rede instalada, o inciso IX deste artigo poderá ser postergado em sua execução, sem prazo definido e devidamente caucionado, até existirem condições técnicas para tanto, por avaliação da SEPLAN, devidamente aferido pelo SAMAE e em consonância com o artigo 15 da Lei 17492/18.

§4º. Nos Loteamentos, a pavimentação de Vias Rápidas e Arteriais será definida pela SEPLAN, considerando a necessidade de fluxo da via em relação ao grau de permeabilidade necessária na área de drenagem da rede urbana.

§5º. Para efeito deste artigo, considerar-se-á como “leito aquoso eficiente” o destino da drenagem pluvial a jusante do empreendimento, em condições de receber o volume ampliado sem prejuízo ao sistema de macrodrenagem urbana, mesmo que isso implique em obras estruturantes como medidas compensatórias.

§ 6º. A operacionalização e a concessão das ligações individualizadas das redes públicas, mesmo que em caráter provisório, indicadas nos incisos V e VI do artigo 93 desta Lei, somente serão autorizados mediante a aprovação definitiva do Loteamento.

§7º. A ligação destes serviços, a fim de viabilizar o empreendimento, poderá ser concedida ao titular da matrícula da gleba, ao seu incorporador devidamente contratado ou a terceiros, desde que devidamente autorizado pelo mesmo.

§8º. Em situações emergenciais e de relevante interesse social as ligações provisórias poderão ser concedidas por prazo definido, até finda a situação agravante ou de relevância, conforme explícito no parágrafo único do artigo 17 da Lei Estadual 17492/18.

§9º. Quando o Loteamento for instalado por logradouro público, desqualificado da infraestrutura básica de pavimentação e iluminação pública, a SEPLAN poderá exigir como contrapartida das eventuais medidas compensatórias aferidas, a dotação das referidas instalações.

§10. O município de Araranguá promoverá o Plano Municipal Integrado de Macrodrenagem Pluvial, identificando as linhas de água de interesse ambiental, suas vazões, calhas e percursos, exigindo do parcelamento instalado, as eventuais medidas de intervenção e/ou compensação, necessárias as retenções e escoamentos do volume de chuvas considerado.

Art. 94. Excepcionalmente, os Loteamentos de interesse social poderão ter suas exigências reduzidas, submetendo a sua aprovação aos seguintes parâmetros:

- I. a demarcação das quadras com marcos de concreto e dos lotes e áreas públicas com estacas de madeira tratada;
- II. as vias de circulação com o greide dos arruamentos nivelados;
- III. pavimentação nas caixas de rua que permitam o trânsito adequado sob qualquer intempérie;
- IV. a rede de escoamento pluvial com destinação final em leito aquoso eficiente;
- V. rede de abastecimento de água potável;
- VI. rede de distribuição de energia elétrica; e

VII. solução domiciliar para o esgotamento e tratamento de efluentes cloacais.

TÍTULO V

DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 95. Constitui procedimento administrativo, relativamente aos Parcelamentos do solo, toda ação incitada por irregularidade demandada por fiscalização ostensiva, regular ou denúncia, contrária às disposições desta Lei, de suas correlações legais nas demais esferas administrativas e de outras disposições normativas pertinentes.

CAPÍTULO I

DAS FISCALIZAÇÕES

SEÇÃO I

DAS AVERIGUAÇÕES PRELIMINARES

Art. 95-A. Constituem averiguações preliminares do processo de fiscalização, as ações necessárias para o reconhecimento da infração, tanto a diligência, quanto a vistoria e a relatoria.

§ 1º. Da diligência e da vistoria subentende-se a composição de informações suficientes ao esclarecimento dos fatos, através de medições, levantamentos fotográficos, inquirições, bem como da coleta de evidências, documentos, endereços e contatos dos responsáveis identificados.

§ 2º. Da relatoria compreende-se a descrição sucinta dos fatos e evidências, capaz de esclarecer a probabilidade do ato infracional.

§ 3º. Tomadas estas providências será lavrado o Termo correspondente e apresentado relatório circunstanciado.

§ 4º. Quando desta averiguação preliminar ficar apurada a existência de Infração, será lavrada a competente Notificação Preliminar.

Art. 96. Quando no ato da vistoria ficar apurada a prática de infração da qual resulte prejuízo contínuo às pessoas, além da aplicação do imediato embargo da operação, será indicado prazo exíguo para a regularização do ato ou evento, no sentido de eliminar a continuidade do prejuízo.

§ 1º. Mesmo regularizando a operação no prazo estipulado, o infrator estará sujeito a cominações legais e penalidades previstas nesta Lei e no Código Civil Brasileiro.

§ 2º. Findo o prazo de que trata este artigo, sem o cumprimento das medidas indicadas pela vistoria, será aplicado fator agravante a penalidade, no que couber.

§3º. Quando o ato infracional fora temporal, não resultando em continuidade do prejuízo, prosseguirá o trâmite normal, com a expedição da Notificação, apurado os prazos regimentais para a resolução da infração.

SEÇÃO II

DAS NOTIFICAÇÕES PRELIMINARES

Art. 97. Verificando-se a existência de infração ao disposto nesta Lei será expedida a Notificação Preliminar ao endereço eletrônico do notificado para que, nos prazos fixados no Anexo 01 desta Lei, o responsável regularize a situação.

Parágrafo único. O prazo para a regularização e/ou defesa preliminar da situação, será mencionado pelo agente fiscal no ato da Notificação, podendo ser prorrogado por igual período, caso entenda o mesmo que as providências para a devida regularização tenham sido tomadas.

Art. 98. O Processo que inicia com a Notificação Preliminar será feita por meio eletrônico, a partir de formulário digital, em equipamento próprio da fiscalização, sujeito a registro automático no sistema interno, contendo as seguintes informações preliminares:

- I. nome do notificado ou denominação que o identifique;
- II. documento de identificação do notificado/responsável;
- III. identificação cadastral do imóvel notificado;
- IV. dia, mês, ano, hora e lugar da diligência e vistoria empreendida;
- V. descrição do fato que motivou a notificação e a indicação do dispositivo legal infringido;
- VI. circunstâncias da vistoria, continuidade do prejuízo e/ou agravantes identificados;
- VII. prazos para a regularização da operação;
- VIII. a penalidade sujeita a ser aplicada em caso de não regularização no prazo estabelecido;
- IX. descrição sucinta do relatório circunstanciado do ato infracional;
- X. anexo dos comprovantes documentais, fotos e demais registros do objeto da infração;
- XI. identificação do Órgão fiscalizador; e
- XII. nome, assinatura e registro do agente fiscal notificante.

§ 1º. Na ausência de confirmação do recebimento da Notificação, a fiscalização deverá providenciar a Notificação direta ou em sua impossibilidade envio por AR postal.

§ 2º. Permanecendo a impossibilidade do registro de recebimento da Notificação a mesma deverá ser publicada, nos termos da Lei, em periódico de circulação local por três vezes consecutivas.

§ 3º. A impossibilidade do registro de recebimento da Notificação de que trata o parágrafo anterior, não favorece nem prejudica o infrator.

Art. 99. Esgotado o prazo estabelecido na Notificação Preliminar para a regularização, ou defesa preliminar sobre o ato, sem que o infrator tenha tomado providências quanto à situação perante o órgão fiscalizador competente, será lavrado o devido Auto de Infração, sujeito as Penalidades cabíveis.

SEÇÃO III

DA DEFESA PRELIMINAR

Art. 100. A Defesa preliminar será interposta administrativamente perante a autoridade fiscalizadora em primeira instância.

Art. 101. O infrator terá o prazo determinado pela Notificação Preliminar para promover a Defesa preliminar, que deverá ser apresentada por meio eletrônico, no protocolo geral da Prefeitura, citando o registro da Notificação, nome do autuado e endereço do objeto infracional.

Art. 102. Decorrido o prazo fixado na Notificação, sem que o autuado tenha apresentado Defesa preliminar ou regularização, o processo será considerado à revelia.

Art. 103. Apresentada a Defesa preliminar, o setor de fiscalização terá o prazo de 15 (quinze) dias para analisar e proferir decisão administrativa.

§ 1º. Não se considerando habilitada para decidir, o setor de fiscalização poderá, dentro do prazo de cinco (cinco) dias do recebimento da Defesa preliminar, convertê-lo em diligência técnica ou submetê-lo ao parecer jurídico, suspendendo o prazo, até a data de retorno do processo.

§ 2º. Para o cumprimento da diligência técnica ou emissão do parecer jurídico, será fixado prazo não superior a 15 (quinze) dias.

Art. 104. A decisão será então proferida por escrito, com simplicidade e clareza, concluindo pela procedência ou improcedência, total ou parcial, da Defesa preliminar.

Art. 105. Da decisão será intimado o interessado ou infrator, por instrumento de comunicação eletrônica, contra recibo, no próprio processo administrativo.

SEÇÃO IV DO AUTO DE INFRAÇÃO

Art. 106. O Auto de Infração é o instrumento pelo qual se inicia o processo, para apurar as irregularidades quanto às normas do Poder de Polícia, expedindo-se a multa relativa ao caso.

§1º. O Auto de Infração é expedido a partir da decisão negativa da Defesa preliminar, pelo Setor de Fiscalização, servindo como instrumento de comunicação da decisão proferida neste caso.

§2º. Em caso de acatamento da Defesa, o Setor de Fiscalização promove notificação simples ao interessado, encerrando e arquivando o processo, desde que suprimidos todos os ilícitos causais.

Art. 107. O Auto de Infração conterà obrigatoriamente:

- I. dia, mês e ano, hora e local de sua lavratura;
- II. o registro da Notificação, o fato, suas circunstancias, dispositivos legais e pareceres;
- III. o nome do infrator e o seu documento de identificação;
- IV. o valor da multa a ser paga pelo infrator e/ou outra penalidade cabível;
- V. o prazo de que dispõe o infrator para efetuar o pagamento da multa ou apresentar seu recurso, anexado dos elementos comprobatórios;
- VI. o prazo para a recuperação, retroação ou demolição do objeto infracional; e
- VII. nome, assinatura e registro do agente fiscal que lavrou o Auto de Infração.

Art. 108. Da lavratura do Auto intimar-se-á o infrator mediante despacho eletrônico no processo, e-mail ou outro recurso possível e necessário para a entrega da cópia do instrumento fiscal.

Parágrafo único. Expedido o Auto de Infração, fica instaurado judiciosamente o processo, pelo qual caberá apuração e julgamento administrativo.

SEÇÃO V DAS AUTORIDADES JULGADORAS

Art. 109. Fica instituído o Comitê Apurador de Processos Infracionais - CAPI, constituído pelas chefias ou diretorias dos diversos setores de fiscalização do Município, com a responsabilidade de julgar os processos e recursos pertinentes a cada caso.

§ 1º. O Regimento deste Comitê será elaborado conjuntamente pelos órgãos fiscalizadores envolvidos nos processos e deverá ser aprovada em Plenária do Conselho das Cidades.

§2º. Compõem o CAPI, os membros das fiscalizações de obras, de posturas, de parcelamento do solo, de mobilidade urbana, de vigilância em saúde e de meio ambiente, além do Setor de projetos urbanos da SEPLAN.

§ 3º. Após julgamento do CAPI, cabe Recurso, com efeito suspensivo, de qualquer das partes envolvidas, ao Conselho da Cidade.

§4º. Os processos serão distribuídos aos membros do CAPI, concedendo prazo de 15 (quinze) dias para leitura e parecer, sendo que as reuniões de julgamento da CAPI deverão ser virtuais e gravadas, com voto individual, proferido no ato do parecer lido.

SEÇÃO VI DO RECURSO

Art. 110. O recurso será interposto perante o Conselho da Cidade, como decisão de segunda instância, em um prazo máximo de 15 (quinze) dias.

§ 1º. Para a decisão de segunda instância cabe a outra parte, a devida Réplica, bem como ao interveniente a Tréplica, em audiência do próprio Conselho da Cidade, requisitado para este fim preferencialmente com exclusividade.

§ 2º. É vedado reunir em uma só petição, recursos referentes a mais de uma decisão, salvo quando proferidas em um mesmo processo administrativo.

Art. 111. Julgado improcedente o Recurso em última instância, o recorrente será comunicado para no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento deste parecer, dar cumprimento à decisão.

Parágrafo único. Encerrando-se o processo administrativo, resta ao infrator a apelação judicial cabível.

SEÇÃO VII DOS EFEITOS DA DECISÃO

Art. 112. Considerada definitiva, a decisão produz os seguintes efeitos:

I. em processo originário de Auto de Infração, obriga o infrator ao pagamento da penalidade pecuniária, dentro do prazo de 15 (quinze) dias;

II. em processo do qual resulte a aplicação de outra penalidade, ainda que cumulativa, esta será cumprida no prazo estabelecido pela Autoridade Julgadora em última instância; e

III. O não cumprimento da decisão demandará as medidas judiciais cabíveis por parte da Procuradoria municipal.

Parágrafo único. No caso do não pagamento da penalidade pecuniária, o processo será encaminhado para inscrição de débito em dívida ativa.

Art. 113. Quando o processo for encaminhado para inscrição de débito em dívida ativa aplicar-se-ão, no que couberem, as formalidades previstas no Código Tributário do Município.

TÍTULO VI DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I DAS INFRAÇÕES

Art. 114. Constitui Infração, toda ação ou omissão contrária às disposições desta e de outras Leis, Decretos e Atos Normativos, pertinentes ao Parcelamento do Solo em Araranguá, baixados pela Administração e no exercício de seu Poder de Polícia.

Parágrafo único. A aplicação das sanções cabíveis neste capítulo não desobriga o infrator ao atendimento das normas de Segurança Pública do Estado de Santa Catarina, sujeitando o mesmo a eventuais penalidades, cumulativamente ao que lhe for imposto pelo Município de Araranguá.

Art. 115. As infrações resultantes do descumprimento das disposições desta Lei serão punidas com o seguinte critério progressivo:

I. na 1ª Infração: Multa aplicada conforme os parâmetros da fiscalização pertinente, concedendo prazo para a regularização do objeto infracional, conforme Anexo 01 desta Lei e sua suspensão por embargo até que se promova a regularização do fato infracional, independente de eventual interdição;

II. na 1ª Reincidência: Multa correspondente ao dobro do valor aplicado anteriormente, e a sua suspensão por embargo até que se promova a regularização do fato infracional, independente de eventual interdição;

III. na 2ª Reincidência: Multa correspondente ao quádruplo do valor aplicado inicialmente, suspensão por embargo da Licença de Operação por 60 (sessenta) dias, ou além disso por quanto persistir o fato infracional, independente de eventual interdição;

IV. na 3ª Reincidência: Multa correspondente ao valor básico de referência por dia de insistência no ato infracional e suspensão por embargo da Autorização de Operação por 120 (cento e vinte) dias, independente de sua regularização; e

V. na 4ª Reincidência: Cassação definitiva da Licença de Operação, restrição de novos processos de Parcelamento do Solo por 240 (duzentos e quarenta) dias e execução fiscal de todas as penalidades imputadas, eventualmente não recolhidas.

§ 1º. As penalidades previstas neste artigo poderão ser aplicadas a um mesmo infrator, isolado ou conivamente, independentemente de outras penalidades previstas nesta mesma Lei ou em outras correlatas de distintas esferas públicas.

§ 2º. Responderá pelas infrações quem, por quaisquer modos a cometer, concorrer para a sua prática ou delas se beneficiar.

§ 3º. Em qualquer das instâncias infracionais, se a operação em desacordo legal gerar ampliação ou continuidade de prejuízo a coletividade ou a terceiros, a aplicação do instrumento de Embargo será obrigatório, cumulativamente ao evento das penas de interdição.

Art. 116. Para efeito das Aplicações de Penalidades, as infrações aos dispositivos desta Lei serão classificadas como Leves, Moderadas, Graves ou Gravíssimas, definidas da seguinte forma:

I. leves: aquelas em que o ato infracional pouco prejudica ou amplia prejuízos relativos a terceiros ou ao ambiente, oferecendo condições imediatas e plenas de recuperação, em prazo máximo de até 10 (dez) dias, contados a partir do dia seguinte a Notificação;

II. moderadas: aquelas em que o ato infracional, apesar de prejudicar ou ampliar prejuízos relativos a terceiros ou ao ambiente, poderá ser reparado plenamente pelo infrator, em um prazo de até 60 (sessenta) dias, contados a partir do dia seguinte a Notificação;

III. graves: aquelas em que o ato infracional, prejudicando ou ampliando prejuízos relativos a terceiros ou ao ambiente, não oferece mais condições de reparação, restando medida de compensação por parte do infrator; e

IV. gravíssima: aquelas em que o ato infracional, prejudicando ou ampliando prejuízos relativos a terceiros ou ao ambiente, não oferece mais condições de reparação ou compensação, tornando ineficazes as ações tomadas pelo infrator.

Art. 117. Para a imposição da pena e graduação da multa a autoridade municipal deverá observar:

I. as circunstâncias atenuantes e agravantes;

II. a gravidade do fato, tendo em vista as suas consequências para a sociedade e/ou ao meio ambiente;

III. a natureza da infração e suas consequências;

IV. o porte do empreendimento; e

V. os antecedentes do infrator, quanto às normas relativas a esta Lei.

Art. 118. São circunstâncias atenuantes:

I. o menor grau de compreensão e escolaridade do infrator;

II. o arrependimento eficaz do infrator, manifestada pela espontânea reparação do dano ou limitação significativa do prejuízo; e

III. ser o infrator primário e a falta cometida de natureza leve.

Art. 119. São circunstâncias agravantes:

I. ser o infrator reincidente ou cometer a infração de forma persistida; e

II. ter o infrator agido com dolo direto ou eventual.

§ 1º. A reincidência verifica-se quando o agente comete nova infração do mesmo tipo.

§ 2º.No caso de infração persistida, caracterizada pela repetição da ação ou omissão inicialmente punida, a penalidade de multa poderá ser aplicada diariamente até cessar o objeto infracional.

Art. 120. Será considerado infrator todo aquele que incitar, cometer, constranger ou auxiliar alguém na prática de infração à legislação de Parcelamento do Solo no Município.

Art. 121. A responsabilidade por infração à norma de Poder de Polícia, independe da intenção do agente ou responsável e da natureza e extensão dos efeitos do ato.

Art. 122. A responsabilidade será:

I. pessoal do infrator;

II. de empresa, quando a infração for praticada por pessoa na condição de seu mandatário, preposto, ou empregado; e

III. dos pais, tutores e curadores, quanto às pessoas de seus filhos menores, tutelados e curatelados, respectivamente.

CAPÍTULO II DAS PENALIDADES

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 123. As penalidades previstas nesta Lei serão aplicadas através de processo fiscal, pelas autoridades competentes, cujas responsabilidades ficam atribuídas na Tabela de Aplicação de Penalidades – Anexo 01, parte integrante desta Lei.

Art.124. Caso sejam extintos os setores funcionais responsáveis pela fiscalização e aplicação das penalidades previstas nesta Lei, suas atribuições ficarão a cargo:

I. do setor funcional subordinado à mesma Secretaria; ou

II. do setor funcional designado pelo Prefeito Municipal.

Art. 125. Concorrerão para o fiel cumprimento dos dispositivos da presente Lei:

I. o Poder Público Municipal, através de seu órgão competente, na aplicação das normas e sanções de ordem administrativas;

II. a Polícia Civil, através das suas Delegacias, e no âmbito das suas atribuições, dar atendimento ao registro de denúncias, queixas ou flagrantes, oriundos de inflação dos dispositivos previstos nesta Lei e no Código Penal; e

III. a Polícia Militar, através de ações de ordem preventiva ou ostensiva, na área de sua jurisdição.

Parágrafo único. As atuações destes órgãos poderão ser efetuadas em conjunto ou isoladamente, mediante convênio, de acordo com o caso e no interesse do bem estar, segurança e respeito à coletividade.

Art. 126. A infração de qualquer disposição para o qual não haja penalidade expressamente estabelecida nesta Lei, será punida com multa de uma à 03 (três) Unidade Fiscal Municipal - UFM.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, a Unidade Fiscal Municipal - UFM será aquela vigente na época do recolhimento da multa.

Art. 127. A aplicação de penalidade não desonera o infrator da obrigação de fazer ou desfazer, nem o isenta da obrigação de reparar o dano resultante da infração, na forma prevista no Código Civil Brasileiro.

SEÇÃO II DAS MULTAS

Art. 128. A multa será aplicada através de Auto de Infração, o qual terá modelo único a ser utilizado pelos diversos setores fiscalizadores responsáveis pela aplicação das penalidades.

§ 1º. As multas serão aplicadas de forma cumulativa e sua aplicação não excluirá a Administração Municipal da competência de impor outras penalidades a que o infrator estiver sujeito.

§ 2º. Aplicada a multa, não fica o infrator exonerado da obrigação de regularizar o objeto infracional, que a Administração Municipal lhe houver imputado.

§ 3º. A multa imposta será inscrita em dívida ativa e judicialmente executada, se o infrator deixar de recolhê-la no prazo legal.

Art. 129. Incorrerá em multa o infrator de quaisquer das sanções descritas nesta Lei, atribuídas em cada Capítulo e classificadas conforme a Tabela de Aplicação de Penalidades – Anexo 01 desta Lei, resguardadas ainda outras responsabilidades cíveis e criminais que couberem.

I. Nas infrações leves: de 01(uma) à 03(três) Unidade Fiscal Municipal - UFM;

II. Nas infrações moderadas: de 02 (duas) à 16 (dezesseis) Unidade Fiscal Municipal - UFM;

III. Nas infrações graves: de 12 (doze) à 96 (noventa e seis) Unidade Fiscal Municipal - UFM; e

IV. Nas infrações gravíssimas: de 72 (setenta e duas) à 576 (quinhentas e setenta e seis) Unidade Fiscal Municipal – UFM.

Parágrafo único. Para efeito do disposto neste artigo, caberá aos departamentos fiscalizadores distinguidos em suas responsabilidades pela Tabela citada, a demanda de cada valor pecuniário imputado por multa, mediante fatores agravantes ou atenuantes do caso.

SEÇÃO III DOS EMBARGOS

Art. 130. As operações urbanas que preliminarmente apresentarem prejuízos ambientais, sociais ou à terceiros, serão embargadas pelo Setor de Fiscalização competente.

Art. 131. Serão ainda passíveis de embargo as operações que apresentarem as seguintes irregularidades:

I. estiverem sendo instaladas sem a Licença de Operação, nos casos em que for necessário;

- II. for desrespeitado o respectivo projeto em qualquer de seus elementos essenciais;
- III. não forem observadas as indicações técnicas e de georreferenciamento aferidas pelo Departamento de Agrimensura da Prefeitura;
- IV. estiverem sendo instaladas sem a responsabilidade de profissional habilitado junto a Prefeitura;
- V. quando o profissional responsável sofrer suspensão ou cassação de carteira pelo CREA ou pelo CAU; e
- VI. quando constatado ser fictícia a ART ou RRT da Operação, ou a mesma configurar acobertamento profissional.

Parágrafo Único. O embargo é processo administrativo anotado na Notificação Preliminar.

Art. 132. O procedimento de embargo conforma suspensão da Operação por tempo indeterminado, até a devida correção do motivo de sua medida.

Art. 133. O procedimento de interdição conforma a suspensão definitiva da Operação, para que se promova o processo de recuperação de eventuais áreas degradadas.

SEÇÃO IV DAS INTERDIÇÕES

Art. 134. A interdição é processo conclusivo da identificação de prejuízo iminente à integridade da gleba e será imposta, total ou parcialmente, nos seguintes casos:

- I. quando a operação for clandestina e sendo interposto Notificação e Embargo, não tenham sido atendidas; e
- II. quando julgada com prejuízo iminente de caráter público ou específico à uma gleba lindeira e o proprietário não quiser tomar as providências que a Prefeitura determinou para a sua segurança.

Art. 135. A interdição não será imposta nos casos dos dois incisos do artigo anterior, quando a operação for regularizada, preenchendo os requisitos regulamentares.

Art. 136. Deverão ser consideradas todas as medidas legais, concedidos todos os prazos estipulados e expedido as Notificações e Autos disciplinares cabíveis, antes de adotar-se o ato da Interdição da Operação, para que não se fira os direitos de plena defesa e do contraditório.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 137. Os Gabaritos de logradouros e as instalações ou elementos de infraestrutura pública, que estejam em desacordo com esta Lei deverão ser reparados ou adaptados pelo empreendedor no que couber, no prazo máximo de 05 (cinco) anos, em atendimento a estas Leis específicas, sob pena de Interdição do parcelamento não ajustado, e demais cominações legais necessárias.

Parágrafo único. As condições de adaptação previstas neste artigo deverão ser avaliadas e autorizadas pelo departamento técnico competente da SEPLAN.

Art. 137-A. A municipalidade, através de avaliação técnica da SEPLAN e da Administração pública, se outorga o direito de indeferir processos de Loteamentos em desacordo com os interesses maiores da coletividade, que gerem impacto ambiental irreparável ou ônus injustificado ao erário público municipal por especulação imobiliária, relativamente à dotação de infraestrutura urbana.

Art. 138. Os Loteamentos aprovados na vigência das legislações anteriores, lançados no Registro Imobiliário da Comarca de Araranguá, não implantados total ou parcialmente, estando vencidos os prazos legais para Operação e Autorização, deverão ser reavaliados para Aprovação, considerando-se os parâmetros legais instituídos pela presente Lei.

Parágrafo único. Aqueles que, em operação de implantação, não tenham ainda obtido a Autorização definitiva da Prefeitura, deverão sujeitar-se a eventuais exigências complementares necessárias a equiparação das exigências da presente Lei.

Art. 139. As multas resultantes da presente Lei não são passíveis de anistia, isenção ou compensação.

Parágrafo único. Não será considerado como anistia, isenção ou compensação, quando cabível, o efeito suspensivo da multa recorrida.

Art. 140. O Poder Público Municipal promoverá edição popular desta Lei, com distribuição aos órgãos e órgãos públicos, bem como às entidades da sociedade civil.

Art. 141. A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 142. Ficam revogadas a Lei Complementar 183/16 de 27 de dezembro de 2016, a Lei Complementar 294/20 de 14 de agosto de 2020, o Decreto 8331 de 15 de janeiro de 2018 e todas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Araranguá, em 02 de abril de 2024

CESAR ANTONIO CESA
Prefeito Municipal

Registrada e Publicada a presente Lei na Secretaria da Administração, em 02 de abril de 2024.

VOLNEI RONIEL BIANCHIN DA SILVA
Secretário de Administração

ANEXO 01
TABELA DE APLICAÇÃO DE PENALIDADES