

LEI Nº 7.999, de 24 de novembro de 2021.

Dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de Criciúma, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CRICIÚMA,

Faço saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente Lei:

CAPÍTULO I

Dispositivos Preliminares

Art.1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido pela presente Lei.

Art.2º O parcelamento do solo urbano será feito mediante loteamento, desmembramento, condomínio ou desdobro, observadas as disposições desta lei e da Legislação Estadual e Federal pertinentes.

§1º Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, bem como de lotes para a formação de novos lotes, desde de que mantenham as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei, com aproveitamento do sistema viário existente e registrado ou existente anteriormente a 1999, nos termos do §3º abaixo, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento ou modificação dos já existentes.

§3º Nos casos previstos no parágrafo anterior, é considerado sistema viário existente quando este arruamento for anterior ao mapa do Sistema Viário de 1999, ou:

I- constar de algum parcelamento existente do solo aprovado na municipalidade, ou;

II- aquele comprovadamente implantado nos mapas do sistema viário do município, da Comissão Executiva do Plano de Carvão Nacional – CEPKAN, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou de outras instituições oficiais, ou;

III- constar nas ortofotos oficiais dos anos de 1957, 1978, 1984 e/ou 1996, assim declarados pelo setor municipal competente pelo parcelamento do solo.

§4º A regularização das vias existentes até 1999, ora reconhecidas como parte do sistema viário, poderá se dar por doação, desapropriação, permuta, cessão,

transação ou compensação, precedido da respectiva lei autorizativa, seguida de escritura pública e posterior registro na matrícula imobiliária como área afetada pela respectiva via.

§5º Considera-se remembramento a união de dois ou mais lotes para formar um único lote.

§6º Considera-se desdobro a divisão, em única vez, de lote, desde que servido de infraestrutura básica (sistema viário aberto, redes de água e energia), ocupado por no mínimo duas construções desde 14/10/2011, para fins residenciais, comercial, serviços ou industrial de pequeno porte, para constituir 02 (dois) lotes, sem o objetivo de urbanização, com matrículas distintas, área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5m (cinco metros), sem implicar na abertura de novas ruas e logradouros públicos ou no prolongamento dos já existentes, observadas também as determinações no Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina pertinentes à matéria.

§7º Considera-se Condomínio Urbanístico a divisão de gleba em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, áreas estas de suas responsabilidades, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem a modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado. O condomínio pode se apresentar da forma horizontal e/ou vertical, residencial e/ou comercial e/ou industrial.

§8º Glebas de qualquer tamanho poderão ser parceladas na forma de desmembramento, com aproveitamento do sistema viário existente, e que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§9º Para os casos de desmembramento de área em até dois lotes, o desmembramento respeitará o sistema viário existente *in loco*, bem como área e medidas da matrícula imobiliária.

§10 Nos casos de regularização do sistema viário, deverá ser averbada a rua pré-existente na matrícula do imóvel, na forma de loteamento, caso em que, considerando que a rua comprovadamente é anterior ao ano de 1999, nos termos do §3º deste artigo, será dispensada a exigência do termo de verificação de execução das obras de infraestrutura, cronograma de obras de infraestrutura, áreas de utilidade pública, área de verde vegetação, licenciamento ambiental (LAP/LAI e LAO), pavimentação de via de acesso e projetos complementares.

§11 As vias existentes anteriormente ao ano de 1999 passam a ser reconhecidas como Zonas de Especial Interesse da Coletividade – ZEICO.

§12 O Município poderá receber por escritura pública de doação, sem ônus, as áreas do sistema viário existente informadas no §9º, para fins de regularização das referidas vias nos processos de loteamentos, considerando sempre o interesse público no sistema viário implantado e de uso comum.

Art.3º Todo parcelamento do solo urbano dentro do território municipal deverá ser submetido à aprovação do órgão de planejamento e desenvolvimento urbano responsável, obedecidas as diretrizes desta Lei e do Plano Diretor Municipal.

Art.4º Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, em zonas urbanas, assim definidas na Lei do Perímetro Urbano.

§1º Na zona Rural somente será admitido o parcelamento do solo para a implantação de algum equipamento compatível com o uso previsto para a zona, após análise do órgão de planejamento.

§2º Os parcelamentos, referidos no *caput* deste artigo, constituirão as zonas de expansão urbana do município.

Art.5º Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, de acordo com as normas vigentes;

II - nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d’água perenes”, seja qual for a sua situação topográfica;

III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

IV - nas partes dos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas contidas na Lei de Zoneamento do Uso do Solo;

V - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a municipalidade exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI - em terrenos situados em áreas de preservação florestal ecológica;

VII - em terrenos contendo jazidas, verificadas ou presumíveis, de minério, pedreiras, depósito de minerais ou líquidos de valor industrial;

VIII - em fundos de vales essenciais para o escoamento natural das águas, a critério do órgão competente da municipalidade;

IX - ao longo das águas correntes e dormentes, numa faixa mínima de cada lado da margem, sendo esta faixa *non aedificandi*, de acordo com a legislação específica.

X - em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

XI - nos terços superiores dos morros definidos por legislação específica, sendo consideradas áreas de preservação permanente (APPs).

Art.6º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, quando a área se situar em Zona Urbana e no máximo a 1000m (mil metros) dos melhoramentos previstos nos itens I, II e III, e no máximo a 2000m (dois mil metros), aí consideradas ambas as distâncias a partir das extremas entre os terrenos, dos demais melhoramentos:

I - via pavimentada;

II - ponto de atendimento por transporte coletivo;

III - atendimento por escola de ensino fundamental ou com fornecimento de transporte público escolar;

IV - sistema de abastecimento d'água;

V - rede de energia elétrica;

VI - unidade de saúde;

VII - centro comunitário;

VIII - e outros que o Poder Público verificar necessários.

§1º Caso inexistente alguns dos equipamentos ou serviços acima citados, serão consultados os respectivos órgãos acerca da possibilidade do fornecimento do respectivo serviço ou equipamento público que viabilize a implantação do parcelamento requerido.

§2º Excepcionalmente, poderão ser aprovados condomínio por unidades autônomas constituído por lotes e áreas comuns com características de habitação unifamiliar com melhoramentos em distâncias maiores que a prevista no caput deste artigo, desde que haja parecer favorável do Órgão de Planejamento e aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.

Art.7º O Chefe do Poder Executivo poderá regulamentar por Decreto quais processos de Parcelamento do Solo poderão tramitar exclusivamente no formato digital.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos

Art.8º Independente de outras disposições legais, os loteamentos, desmembramentos, remembramentos, desdobros e condomínios deverão obedecer rigorosamente este artigo e seus incisos:

I - o desenvolvimento da região como um todo e do local em particular:

II - a conservação dos pontos panorâmicos e da paisagem local;

III - a manutenção das áreas de preservação, especialmente das citadas no artigo 5º e do patrimônio natural tombado pelo Poder Público;

IV - só poderão ser parceladas glebas com acessos direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério da municipalidade;

V – Os loteamentos de todos os tipos não poderão ser aprovados sem que o proprietário da gleba ceda à municipalidade, sem ônus para esta, a área necessária ao sistema viário, e mais:

a) 10% (dez por cento) para área verde vegetação (cuja base de cálculo é a área total menos as do sistema viário, áreas de preservação permanente – APP e *non aedificandus*); dessa referida área, até metade poderá estar situada em Área de Preservação de Permanente que esteja ou seja arborizada mediante projeto a ser aprovado, salientando que a área verde vegetação eventualmente inserida em APP não será computada para fins do §6º do presente artigo;

b) 10% (dez por cento) para área de Utilidade Pública (cuja base de cálculo é a área total menos as do sistema viário, áreas de preservação permanente – APP e *non aedificandus*).

VI - ao longo das faixas de domínio das redes de alta-tensão, das ferrovias e dutos, poderá ser solicitada faixa(s) ou servidão(ões) pelos órgãos/concessionárias, que deverão anuir ou aprovar o projeto, quando da aprovação dos respectivos projetos complementares.

VII - os parcelamentos situados ao longo das rodovias federais e estaduais, deverão respeitar a faixa *non aedificandi* (não edificável), mediante anuência dos órgãos competentes e observada a legislação específica, e com as seguintes larguras mínimas;

a) rodovia SC 443 entre Criciúma e Morro da Fumaça: mínimo de 5 metros no trecho entre a Rua Oswaldo Pinto da Veiga até o encontro com a Rua São Cristóvão, e 15 metros desse encontro até o limite municipal;

b) rodovia SC 445 entre Criciúma e Içara (Av. Manoel Delfino de Freitas): mínimo de 5 metros no trecho entre a Rua Oswaldo Pinto da Veiga até o limite municipal;

c) rodovia SC 108 entre Criciúma e Morro da Fumaça/Cocal do Sul: mínimo de 5 metros do seu início até o limite municipal;

d) rodovia SC 445 entre Criciúma e Siderópolis: mínimo de 5 metros no trecho da rótula da Av. Luiz Lazarim até o viaduto do Anel Viário, e 15 metros entre viaduto do Anel Viário até o limite municipal;

e) rodovia SC 447 entre Criciúma e Nova Veneza: mínimo de 5 metros no trecho da rótula da Av. Luiz Lazarim até Rua Virgílio Mondardo, e 15 metros da Rua Virgílio Mondardo até o limite municipal;

f) rodovia SC 108 entre Criciúma e Forquilha (Rodovia Gabriel Arns): 15 metros no trecho da rótula da Rod. Gov. Jorge Lacerda até o limite municipal;

g) rodovia SC 108 entre Criciúma e BR-101(Rodovia Gov. Jorge Lacerda): mínimo de 5 metros no trecho da rótula da SATC até a rótula com a Rod. Gabriel Arns, e 15 metros entre a rótula com a Rod. Gabriel Arns até a BR-101;

h) rodovia SC 446 entre Nova Veneza e Forquilha no trecho de Criciúma: 15 metros do limite de Forquilha até o ponto de coordenadas N= 6.823.443,3519m E= 649.111,1998m, e mínimo de 5 metros no trecho dessa coordenada até o limite com Nova Veneza;

i) em todos os trechos do Anel Viário e da Via Rápida: 15 metros, com exceção na Via Rápida no trecho da Rua Vereador Matias Ricardo Paz e Rua Linha Três Ribeirões, ambas com suas larguras definidas pelo Plano Diretor de Criciúma;

j) rodovia BR-101: 15 metros em todo o seu trecho.

VIII - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, conforme o Sistema Viário, e harmonizar-se com a topografia local;

IX - em nenhum caso os lotes e vias dos loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, somente podendo os cursos d'água serem canalizadas com prévia anuência da municipalidade e do órgão competente, devendo ser observada a cota de alagamento do relevo natural local para aprovação dos parcelamentos a ser definidas em estudo e fixada por decreto do Chefe Poder Executivo.

§1º Caberá à municipalidade, através do seu órgão competente, indicar no projeto de loteamento a localização e a conformação da área a ser cedida nos termos do Inciso V, devendo a Área Verde ser delimitada geometricamente com marcos de concreto e fisicamente com cercas.

§2º Referente ao Inciso V, as áreas destinadas como Área Verde Vegetação ou Verde de Lazer, não serão permutáveis pela municipalidade e as de Utilidade Pública só poderão ser permutadas por outra de comum acordo com a municipalidade.

§3º Caso a soma das Áreas Verde e de Utilidade Pública seja inferior ao lote previsto no inciso I do artigo 16 desta Lei, ou do artigo 17, quando de esquina, toda a área doada será considerada apenas como área verde.

§4º As tubulações de drenagem, pluvial e esgoto, existentes em glebas não parceladas ou a serem parceladas, deverão ser previamente analisadas quanto a possibilidade de relocação dessas infraestruturas de saneamento, que mediante estudo técnico por profissional habilitado, poderão ser aprovadas, após análise dos órgãos competentes.

§5º As tubulações de drenagem, pluvial e esgoto, a serem implantadas nos locais onde não for possível a relocação dessa infraestrutura poderão possuir faixa sanitária acessível para manutenção, definida pelos órgãos competentes.

§6º As áreas públicas (sistema viário, verde vegetação e utilidade pública) deverão totalizar, no mínimo, 35% da área total da gleba, descontada apenas as áreas de preservação permanente.

Art.9º As Áreas de Preservação Permanente – APPs das áreas parceladas, deverão ser convenientemente delimitadas e assegurada a sua destinação.

Art.10 Todo projeto de loteamento, deverá incorporar no seu traçado viário, os trechos que a municipalidade indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário da cidade.

Art.11 Cabe ao empreendedor do parcelamento do solo:

I - a demarcação com marcos em concreto dos lotes, quadras, áreas públicas e de uso comum;

II - a implantação:

a) dos meios fios;

b) da rede de distribuição de energia elétrica;

c) da rede de distribuição de água;

d) da rede de iluminação pública;

e) da rede de drenagens de águas superficiais;

f) das galerias de águas pluviais;

g) da pavimentação de todas as ruas projetadas;

h) da execução do projeto de arborização;

i) dos elementos da infraestrutura complementar que venham a ser exigidos por legislação federal ou estadual;

j) da rede de esgoto básica no padrão da concessionária, observando a legislação Federal e Estadual sobre o assunto.

III - a manutenção do sistema viário, das áreas públicas, da infraestrutura básica e complementar interna do parcelamento, até o registro do loteamento ou a emissão do Certificado de Conclusão de Obra, o que ocorrer por último.

Art.12 Os passeios para pedestres e canteiros centrais das vias de comunicação projetadas, terão suas larguras estipuladas para cada caso, respeitada a faixa de rodagem estabelecida, sendo a declividade transversal máxima dos passeios de 3% (três por cento) desde a testada até a linha do meio fio.

Art.13 No traçado das vias públicas o ângulo de intersecção não poderá ser inferior a 60° (sessenta graus).

Art.14 No caso de loteamentos, em cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo com raio igual a 1/3 (um terço) da largura da rua.

Parágrafo único. No cruzamento de ruas com diferentes larguras o cálculo do raio deverá ser referido à de maior largura.

Art.15 A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números fornecidos pela municipalidade.

Art.16 As áreas e testadas mínimas dos lotes, além do disposto nos capítulos anteriores, obedecerão aos seguintes critérios:

I - lotes com área útil mínima de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12m (doze metros) para os de meio de quadra, e 432m² (quatrocentos e trinta e dois metros quadrados) para os de esquina com testada mínima de 15m, salvo maiores exigências da Lei de Zoneamento de Uso do Solo;

II - lotes com área útil mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5m (cinco metros) para meio de quadra e 137,5m² (cento e trinta e sete metros e cinquenta décimos quadrados) e testada mínima de 7m (sete metros) para os de esquina em loteamentos de interesse social/programas habitacionais populares, executados pelo Poder Público, ou iniciativa privada mediante aprovação do Conselho Municipal de Habitação e alteração de zoneamento para Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, desde que atendidas as disposições deste código, devendo ser garantido pelo empreendedor que os lotes serão destinados à população em situação de vulnerabilidade social/econômica;

III - excepcionalmente, em casos de ocupações consolidadas de interesse social (lotes existentes com construções), será admitido lote menor que o mínimo exigido no inciso I, para fins específicos de desmembramento, a critério técnico do órgão de planejamento.

Parágrafo único. É permitido o desmembramento de modo que uma das áreas fique menor que o previsto em Lei, desde que esta seja anexada a outro lote confrontante e este tenha área mínima legal.

Art.17 Os lotes de esquina serão, no mínimo 20% (vinte por cento) maiores que o lote mínimo exigido e terão testada mínima de 15,00m (quinze metros) e 7,00m (sete metros) para loteamentos de interesse social.

Parágrafo único. Para efeito da determinação da testada mínima, considerar-se-á sua dimensão até o ponto de intersecção das respectivas testadas.

Art.18. Os projetos de loteamentos, deverão obedecer às seguintes dimensões:

I - largura mínima da rua: 12m (doze metros);

II - largura mínima da faixa carroçável conforme anexos XVI e XVII da LC nº 095/2012;

III - as ruas sem saída, não poderão ultrapassar 180m (cento e oitenta metros) de comprimento, devendo obrigatoriamente conter em seu final, bolsão para retorno, com diâmetro de 18,40m (dezoito metros e quarenta centímetros) e geometria conforme previsto no anexo XVIII da LC 095/2012, não sendo exigido o bolsão para as ruas onde houver possibilidade de prolongamento da via, à critério do órgão de planejamento urbano;

IV - rampa máxima da faixa carroçável: 20% (vinte por cento);

V - comprimento máximo da quadra: 180m (cento oitenta metros), salvo para resguardar a continuidade do sistema viário já existente, caso em que quadra poderá ter comprimento maior.

§1º Serão admitidos comprimentos de quadra superiores as estabelecidas no inciso V deste artigo, quando se tratar de loteamentos industriais, para a formação de condomínios por unidades autônomas, ou, ainda, para outros projetos excepcionais, estes a serem aprovados pelo órgão de planejamento e pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§2º Excetuam-se da exigência deste artigo os parcelamentos do solo que se integram ao Sistema Viário do Município.

§3º Excepcionalmente e mediante deferimento da comissão responsável pela análise/aprovação de parcelamento do solo, as quadras poderão exceder o comprimento máximo previsto no inciso V do §2º do art. 18 desta Lei.

§4º Servidões já registradas na matrícula do imóvel serão reconhecidas pelo Município como parte do sistema viário, com largura a ser definida pelo órgão municipal de planejamento urbano.

CAPÍTULO III

Da Transição e Aprovação do Projeto de Loteamento

Art.19 Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o interessado deverá certificar-se de sua viabilidade técnica e financeira, solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do

sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitárias, e áreas verdes, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada, em planta planialtimétrica cadastral, georreferenciada de acordo com o sistema geodésico e projeção cartográfica utilizados no Município, em escala adequada ao entendimento das características do terreno, contendo no mínimo:

a) as curvas de nível em distância adequada à natureza do projeto;

b) a localização dos cursos d'água, nascentes, vegetação e construções existentes;

c) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências numa faixa de 100 metros, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

d) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

e) as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

f) os condicionantes físicos, ambientais e legais para uso e ocupação do solo;

g) planta de situação do imóvel na escala 1:10000, contendo os equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1000m (mil metros) e 2000m (dois mil metros), nos termos do art. 6º da presente Lei, com as respectivas amarrações às divisas da gleba a ser loteada.

§1º A Prefeitura deverá fornecer a monografia dos marcos geodésicos implantados no Município.

§ 2º As informações de que trata este artigo serão entregues à Prefeitura:

I - em meio digital, compatível com o sistema utilizado pela Prefeitura;

II - em meio impresso, com mínimo de duas cópias.

Art.20 O órgão competente da municipalidade indicará em planta, de acordo com as diretrizes de planejamento federal, estadual e municipal, o seguinte:

I - as ruas ou rodovias existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do município, a serem respeitadas;

II - a indicação dos usos e dos índices urbanísticos;

III - as faixas "*non aedificandi*";

IV - a localização dos terrenos para a implantação de áreas destinadas como Verde Vegetação e as de Utilidade Pública.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas na consulta de viabilidade, vigorarão pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, contados do despacho final do órgão competente da municipalidade.

Art.21 O requerente, para aprovação prévia, deverá apresentar o anteprojeto de loteamento, ao órgão competente da municipalidade, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, que deverá conter todas as exigências contidas na consulta de viabilidade, e mais as seguintes:

I - planta planialtimétrica da totalidade da gleba, em escala compatível com suas dimensões, a critério do órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município, contendo a orientação do norte verdadeiro e a proposta de divisão da gleba e lotes, com a definição das áreas públicas;

II - parecer sobre a viabilidade de abastecimento de água emitido pela concessionária responsável;

III - parecer sobre a viabilidade de fornecimento de energia elétrica, emitido pela concessionária responsável;

IV - projeto de toda a terraplanagem a ser executada no loteamento.

Parágrafo único. Poderá ser exigida a extensão do levantamento planialtimétrico, além de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou divisor de água mais próximo, a critério do órgão competente da municipalidade.

Art.22 Será devolvida aos requerentes uma via contendo as indicações das alterações julgadas necessárias por parte da municipalidade ou outros órgãos públicos interessados, de acordo com a Lei, a fim de que seja elaborado o projeto definitivo, ou novo anteprojeto, bem como a indicação da infraestrutura urbana e arborização a serem utilizadas nas vias de circulação e áreas verdes.

§1º O anteprojeto aprovado receberá a numeração oficial para identificação das ruas que deverão constar no projeto definitivo.

§2º A aprovação do anteprojeto com as diretrizes estabelecidas para o projeto definitivo terá validade por 6 (seis) meses, podendo ser renovado por até duas vezes de igual período, desde que não alterada a legislação para o caso.

Art.23 Aprovado o anteprojeto, para a apresentação do projeto definitivo, o requerente deverá juntar a este, os seguintes elementos:

I - os desenhos em 4 (quatro) cópias impressas, mais duas cópias em meio digital (uma em arquivo editável e outra não editável), cujas pranchas deverão obedecer a normatização do município, e conterão pelo menos:

a) planta do levantamento planialtimétrico da gleba em escala compatível com as dimensões, a critério do órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município, contendo o sistema viário proposto;

b) planta planimétrica com a subdivisão das quadras e destas em lotes, especificando as áreas de utilidade pública, áreas verdes com as respectivas dimensões lineares e angulares do projeto com raios e cotas de nível do projeto no eixo dos cruzamentos, em escala compatível com as dimensões da gleba, a critério do órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município;

c) indicação dos marcos de alinhamentos, curvas e de delimitação das áreas de Utilidade Pública e demais confrontações;

d) deverá constar ainda no projeto um resumo especificando:

I - área escriturada;

II - área loteada;

III - área destinada ao sistema viário;

IV - área verde vegetação;

V - área destinada a equipamentos públicos;

VI - área remanescente;

VII - área de APP e *non aedificandus*;

VIII - projeto da rede de distribuição de água;

IX - projeto da rede de distribuição de energia elétrica;

X - projeto de drenagens de águas superficiais;

XI - projeto de galerias de águas pluviais;

XII - projeto dos perfis longitudinais e transversais de todas vias projetadas;

XII - projeto de terraplanagem das ruas e de todo o loteamento, se necessário, a critério do órgão da municipalidade;

XIV - projeto de arborização das vias de circulação e áreas verdes, ambos aprovados pelo órgão ambiental competente;

XV - o órgão competente da municipalidade exigirá, além dos elementos acima, a apresentação de outros projetos, desenhos, cálculos, documentos e detalhes técnicos necessários para perfeita elucidação do projeto;

XVI - memorial descritivo, em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, mais duas cópias em meio digital (uma em arquivo editável e outra não editável), que deverá seguir o modelo previsto no anexo I da presente Lei.

XVII - apresentar modelo do contrato de promessa de compra e venda, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, de acordo com a Lei Federal e mais cláusulas, que especifiquem:

a) o compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura;

b) o prazo de execução da infraestrutura, contido nesta Lei;

c) a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, quando vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las mensalmente, de acordo com a Lei Federal;

d) o enquadramento do lote na Lei de Zoneamento do Uso do Solo, definindo a zona de uso.

XVIII - termo de compromisso de caução constando a localização e lotes a serem caucionados, com posterior análise e aprovação da municipalidade;

XIX - projeto da pavimentação do sistema viário projetado, aí incluídos faixa carroçável e calçada;

XX - projeto aprovado de parceria público privado visando melhoramentos da infraestrutura local, a critério do município;

XXI - os projetos previstos neste artigo deverão ser apresentados devidamente aprovados pelos respectivos órgãos competentes;

XXII - licenciamento ambiental respectivo;

XXIII - certidão de baixa no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando for o caso;

XXIV - cronograma físico-financeiro de execução das obras;

XXV – documento de responsabilidade técnica de todos os profissionais envolvidos.

Art.24 Os projetos dos equipamentos urbanos a serem executados pelo interessado, referentes aos projetos complementares, serão analisados e aprovados pelo órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município.

Art.25 O órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município deverá obedecer aos seguintes prazos:

I - 30 (trinta) dias para definir as diretrizes na consulta de viabilidade, a partir da entrada do requerimento, devidamente protocolado;

II - 45 (quarenta e cinco) dias para examinar o anteprojeto, a partir da entrada deste, devidamente protocolado;

III - 30 (trinta) dias para análise do projeto definitivo, a partir da entrada do mesmo, devidamente protocolado, quando já aprovados os projetos complementares juntamente com o anteprojeto, e 45 (quarenta e cinco) dias quando apresentados os projetos complementares com a solicitação de aprovação do projeto definitivo.

Parágrafo único. O órgão competente da municipalidade desobriga-se de cumprir os prazos contidos neste artigo, quando ocorrem motivos de casos fortuitos ou força maior, ou, ainda, quando não apresentados todos os documentos necessários à análise/aprovação.

Art.26 Para aprovação de loteamento com finalidade específica de alargamento viário que não implique de nenhuma forma a subdivisão da área em novos lotes, será dispensada a exigência do termo de verificação de execução das obras de infraestrutura, cronograma de obras de infraestrutura, áreas de utilidade pública, área de verde vegetação, licenciamento ambiental (LAP, LAO e/ou LAI), pavimentação de via de acesso e projetos complementares.

CAPÍTULO IV

Do Projeto de Desmembramento e Remembramento

Art.27 Para a aprovação do anteprojeto (aprovação prévia) de desmembramento e/ou remembramento, o interessado apresentará requerimento ao órgão competente da municipalidade, acompanhado das certidões atualizadas, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis e da planta do imóvel a ser desmembrado e/ou lembrado, em escala compatível com suas dimensões, a critério do órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município, parcelamento, e da planta de situação, na escala não inferior a 1:10.000.

Art.28 A aprovação do anteprojeto obedecerá às exigências dos capítulos I, II e III da presente Lei e das demais leis que compõe o Plano Diretor do Município.

Parágrafo único. O anteprojeto terá validade por 6 (seis) meses, a partir da data de sua aprovação pela municipalidade.

Art.29 Aprovado o anteprojeto ou solicitado diretamente a aprovação do projeto definitivo, o requerente apresentará o referido projeto definitivo, contendo:

I - os desenhos em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, mais duas cópias em meio digital (uma em arquivo editável e outra não editável), cujas plantas deverão obedecer à normatização do Município, georreferenciado em sistema SIRGAS2000, contendo ainda o resumo das áreas;

II - documento de responsabilidade técnica do profissional responsável;

III - relação discriminativa das áreas de escrituras, desmembradas ou lembradas, incorporadas ao Sistema Viário, e remanescentes;

IV - certidão de matrícula atualizada do imóvel ou cópia autenticada;

Art.30 Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições exigidas para os projetos de loteamento.

CAPÍTULO V Dos Loteamentos Populares

Art.31 Considera-se parcelamento de interesse social os loteamentos e/ou condomínios por unidades autônomas populares, promovidos pelo poder público e/ou pela iniciativa privada devidamente aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação e cadastrados no Departamento Municipal de Habitação.

Parágrafo único. Os parcelamentos desta modalidade deverão obedecer aos critérios a serem fixados por Lei específica.

Art.32 O município implantará loteamento popular ou celebrará convênio para esse fim com órgãos federais ou estaduais.

Art.33 No parcelamento de interesse social, os loteamentos ou condomínios por unidades autônomas, a área de cada unidade deverá ser de no mínimo 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5m (cinco metros), nos termos do art. 4º, inciso II, da Lei Federal 6766/1979.

Parágrafo único. Os lotes de esquina, serão no mínimo, 10% (dez por cento) maiores e terão testada mínima de 7,00m (sete metros). Os parâmetros de recuos e afastamentos poderão ser reduzidos a critério do Órgão de Planejamento.

Art.34 Os loteamentos populares deverão atender as demais exigências contidas nesta Lei.

CAPÍTULO VI Dos Desdobros

Art.35 A aprovação do desdobro pelo Município, além da observância aos arts. 719-A, 719-B e 719-C do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina, bem como estará sujeito à:

I - comprovação de que o lote a ser desdobrado já foi objeto de parcelamento do solo anterior;

II - estar ocupado com fins residenciais ou comercial/serviços/industrial de pequeno porte com construções;

III - estar servido de infraestrutura básica;

IV – o novo lote deverá resultar em área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) com testada mínima de 5m (cinco metros) os de meio de quadra, e 137,50m² (cento e trinta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados) com testada mínima de 7m (sete metros) para os de esquina;

V – não abertura de novas ruas e logradouros públicos ou no prolongamento dos já existentes;

VI – apresentação dos seguintes documentos:

a) requerimento, preenchido e assinado pelo proprietário do imóvel a ser desdobrado;

b) certidão de matrícula atualizada do imóvel;

c) levantamento topográfico georreferenciado, onde conste o lote original e os produtos do desdobro, assinado por profissional competente, com o documento de responsabilidade técnica do órgão competente;

d) memorial descritivo conforme previsto no Anexo I da presente Lei;

e) outros documentos que forem solicitados pela municipalidade.

Parágrafo único. O desdobro respeitará o sistema viário existente *in loco*, bem como área e medidas da matrícula imobiliária.

CAPÍTULO VII

Dos Condomínios por Unidades Autônomas

Art.36 A instituição de condomínios por unidades autônomas instituídos na forma do artigo 8º, alíneas "a" e "b" da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e §7º do art. 2º da Lei Federal n.º 6.766/79, será procedida na forma desta lei e constituída de:

I - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações de no máximo dois pavimentos, geminadas e/ou isoladas, com características de habitação unifamiliar;

II - condomínio por unidades autônomas, constituído por um ou mais blocos de edificação de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar, com acessos diretos pelo logradouro existente e sem vias internas;

III - condomínio por unidades autônomas, constituído por dois ou mais blocos de edificação de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar, sem acesso direto de alguma(s) unidade(s) autônoma(s) ao logradouro público existente, havendo a necessidade de criar novas vias de circulação no interior da gleba para acessar estas unidades;

IV - condomínio por unidades autônomas constituído por lotes e áreas comuns com características de habitação unifamiliar, industriais, comerciais ou de serviços.

Art.37 É vedado ao condomínio:

I - ter área superior a 250.000m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados), excluídas as áreas de preservação permanente e *non aedificandi*, a não ser quando apresentarem-se confinadas por obstáculo físico e que haja parecer favorável do órgão de planejamento;

II - obstaculizar o sistema viário público existente ou projetado;

III - ter área privativa inferior ao lote mínimo estabelecido no art. 15 para os condomínios previstos no inciso IV do artigo 36.

Art.38 Os condomínios por unidades autônomas previstos nos incisos I a IV do artigo 36 do presente capítulo, ressalvados os casos do §6º do presente artigo, deverão destinar área correspondente a 20% (vinte por cento) da área condominial para fins de área verde e de utilidade pública da seguinte forma:

a) 10% (dez por cento) para área verde vegetação (cuja base de cálculo é a área total menos as áreas do sistema viário, áreas de preservação permanente e *non aedificandus*); dessa referida área, até metade poderá estar situada em Área de Preservação de Permanente que esteja ou seja arborizada mediante projeto a ser aprovado, salientando que a área verde vegetação eventualmente inserida em APP não será computada para fins do §6º do presente artigo;

b) 10% (dez por cento) para área de Utilidade Pública (cuja base de cálculo é a área total menos as do sistema viário, áreas de preservação permanente – APP e *non aedificandus*), que deverá estar localizada fora dos limites da área condominial, no máximo a 2.000 metros distante das extremas do empreendimento, ou em distância maior, a depender da localização do empreendimento e adequação das necessidades da municipalidade.

§2º No caso da opção de obras ao invés da doação de áreas de utilidade pública deverão ser executadas no entorno do empreendimento num raio de 2.000 metros, a depender da localização do empreendimento e adequação das necessidades da municipalidade, ultrapassando este limite, as necessidades da municipalidade deverão ser aprovadas pela Câmara Municipal de Criciúma/SC.

§3º Para os casos omissos, a exigência ou não dos 20% da área destinada à área verde e de utilidade pública para os condomínios estará sujeita à análise das seguintes condicionantes, analisadas pelo Órgão de Planejamento em consulta a outros órgãos afins:

I – tipologia de implantação do empreendimento;

II – localização do empreendimento;

III – padrão do empreendimento;

IV – necessidade de criação de vias internas;

V – número de unidades;

VI – tamanho do terreno do empreendimento;

VII – outros condicionantes, a critério do órgão de planejamento.

§4º A área verde que localizar-se dentro do condomínio não desobriga o mesmo de preservá-la e não edificá-la, visando a manutenção da qualidade ambiental urbana.

§5º Onde já houve parcelamento anterior com a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, serão dispensadas as referidas doações.

§6º As áreas públicas (sistema viário, verde vegetação e utilidade pública) deverão totalizar, no mínimo, 35% da área total da gleba, descontada apenas as áreas de preservação permanente.

§7º As calçadas dos condomínios informados no inciso IV do art. 36 serão definidas pelo próprio condomínio, não cabendo à municipalidade a análise/aprovação acerca das mesmas.

Art.39 Os parâmetros urbanísticos e construtivos de cada unidade territorial privativa, deverão ser definidos juntamente com o parcelamento, segundo os parâmetros anteriormente definidos na Lei do zoneamento e no código de obras, parâmetros estes referentes ao índice de aproveitamento, taxa de infiltração, taxa de ocupação, afastamentos laterais e de fundo, sendo que o cálculo de área de estacionamento deverá seguir o Plano Diretor, considerando-se o número total de unidades previstas.

Art.40 O acesso do sistema viário do Condomínio ao sistema viário público poderá ser feito através de um único ponto para cada rua que seja adjacente ao condomínio.

Art.41 Os condomínios previstos no art. 36 deverão ter as vias internas com largura mínima:

I – Os previstos nos incisos I e II do art. 36, 5m de faixa carroçável e a circulação de pedestres/ciclistas observando a legislação vigente;

II – Os previstos no inciso III do art. 36, 6m de faixa carroçável e a circulação de pedestres/ciclistas observando a legislação vigente;

III – Os condomínios previstos no inciso IV do art. 36, de 12 metros, sendo 6m de faixa carroçável e o remanescente para circulação de pedestres/ciclistas.

Art.42 Todas as unidades territoriais privativas dos condomínios horizontais deverão ter frente para as vias internas do conjunto.

Art.43 Deverão ser respeitados os padrões de urbanização estabelecidos para as demais categorias de parcelamento.

Art.44 Os usos não residenciais nos condomínios devem respeitar as normas ambientais e sanitárias vigentes, ficando alguma restrição ao uso a ser estabelecida através da análise do parcelamento ou de seu regimento interno.

Art.45 Toda a manutenção da infraestrutura implantada no condomínio, será atribuída aos condôminos.

Art.46 Na instituição de condomínio por unidades autônomas é obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, rede de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum.

Parágrafo único. É da responsabilidade exclusiva do incorporador a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

Art.47 Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretende a instituição de condomínios por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.

Art.48 As obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

Art.49 Para os condomínios previstos nos incisos III e IV do art. 36 que tiverem a partir de 300 (trezentas) unidades imobiliárias, será exigida área de estacionamento para visitantes localizadas em área de uso comum, interna ou externamente, na proporção mínima de uma vaga para cada 15 (quinze) unidades ou fração, obedecidas as exigências das vagas especiais.

Art.50 Para os condomínios de unidades isoladas ou geminadas, deverão ser apresentadas:

a) a(s) planta(s) de projeto arquitetônico, nos termos do Código de Obras e demais legislação vigente, a ser aprovada pelo órgão municipal responsável pela aprovação de projetos;

b) a(s) planta(s) de máscara, que deverão conter a indicação, em hachuras, das áreas comuns e privativas, construídas ou não, bem como as medidas perimetrais e área total do terreno, a ser aprovada pelo órgão municipal responsável pela análise e aprovação de parcelamento do solo.

§1º Todas as plantas deverão indicar nos seus selos o texto: “condomínio residencial multifamiliar (ou condomínio comercial ou condomínio industrial), horizontal (ou vertical), de unidades isoladas (ou geminadas)”.

§2º A responsabilidade pelos documentos e memoriais apresentados são exclusivos do profissional responsável pelo projeto e eventual incorporação.

§3º Os condomínios informados no caput deverão apresentar área comum não construída equivalente a, no mínimo, 25% da área total do terreno.

CAPÍTULO VIII

Dos Loteamentos Industriais

Art.51 Aplica-se ao loteamento industrial o disposto nesta Lei, na Legislação Federal, na Legislação Estadual pertinente e disposições do Plano Diretor.

I - fica criado o Loteamento Industrial implementado pela iniciativa pública, onde serão permitidas dimensões diferenciadas das previstas na legislação em vigor;

II - cada Loteamento implantado terá normas próprias de ocupação do solo, índice de aproveitamento, controle urbanístico, medidas do lote e gabaritos de ruas diferentes, visando o melhor aproveitamento do solo urbano.

Art.52 O Município, conforme a localização do empreendimento, o número de lotes industriais e o número de empregados previstos, poderá exigir a construção de escola/creche, bem como a manutenção das áreas verdes, fornecendo ao proprietário do loteamento, o programa de necessidades.

§1º A exigência de creche e seu dimensionamento obedecerão as normas regulamentadoras e demais legislações pertinentes do Ministério do Trabalho;

§2º A exigência de escola e seu dimensionamento obedecerão as normas do órgão responsável pela educação no Município.

Art.53 Os lotes e quadras terão as dimensões mínimas previstas no Anexo X do Plano Diretor, Lei Complementar 095/2012.

Art.54 As vias terão dimensões mínimas de 18m (dezoito metros) e rampa máxima na pista de rolamento de 8% (oito por cento).

CAPÍTULO IX

Da Regularização Fundiária dos Parcelamentos de Solo Urbano

Art.55 Fica autorizada a regularização fundiária dos parcelamentos de solo implantados em desacordo com projeto aprovado pelo Poder Público ou sem autorização do mesmo, nos termos da legislação específica.

CAPÍTULO X

Do Registro do Loteamento, Desmembramento e Remembramento

Art.56 Aprovado o projeto definitivo do loteamento, desmembramento ou remembramento, o loteador deverá protocolá-lo no prazo máximo de 180 dias junto ao registro imobiliário, acompanhado de toda documentação exigida pela Lei Federal, sendo que a partir deste, prescreve a aprovação.

§1º O projeto do *caput* poderá ser reaprovaado uma única vez, por mais 180 dias, e desde que não alterada a legislação vigente.

§2º. O Cartório de Imóveis, além de todas as informações pertinentes, fará constar as coordenadas UTM apresentadas na descrição de perímetro.

Art.57 Registrado o parcelamento, após os trâmites legais, o Oficial do Registro de Imóveis comunicará o seu registro à municipalidade, através de certidão, para efeitos de cadastro e mapeamento.

CAPÍTULO XI

Da Movimentação de Terras

Art.58 Todo o movimento de terras, tais como cortes, escavações, aterros e terraplanagens, serão precedidos de projeto específicos, executado por profissional habilitado, constando do seguinte:

I - planta de situação do terreno, indicando orientação, edificações existentes, cursos d'água, confrontantes e demais elementos físicos, num raio de 10,00m (dez metros) ao escala mínima de 1:500;

II - planta do(s) terreno(s) com altimetria a cada 50cm (cinquenta centímetros), indicando os movimentos de terras projetados, em escala mínima de 1:200;

III - perfil do(s) terreno(s) indicando os movimentos de terras projetados, em escala compatível com as dimensões do terreno, a critério do órgão competente da municipalidade;

IV - quadro com quantitativos em m³ (metros cúbicos) dos movimentos projetados na(s) planta(s) do projeto;

V - memorial de cálculo de volume dos cortes;

VI - memorial de cálculo de volume dos aterros.

§1º O projeto do movimento de terras deverá preceder ao projeto arquitetônico ou urbanístico, podendo, todavia, integrar-se a este, desde que sejam atendidas as determinações deste Capítulo para a autorização do serviço.

§2º Para movimentação de terras com volume de até 150m³ fica dispensada a apresentação de projeto específico, sendo exigido apenas a matrícula do imóvel, consulta prévia e o Documento de Responsabilidade Técnica respectivo.

Art.59 Na execução do preparo do terreno e escavação, serão obrigatórias as seguintes precauções:

I - evitar que as terras ou outros materiais alcancem o passeio, o leito dos logradouros ou terrenos vizinhos;

II – caso a movimentação de terras não se dê somente num mesmo terreno, o bota-fora dos materiais escavados deve ser realizado conforme projeto a ser apresentado, que identificará onde e de que forma será feito o aterro, não podendo este causar quaisquer prejuízos a terceiros;

III - adoção de providências que se façam necessárias para a estabilidade dos prédios limítrofes;

IV - não obstrução da canalização pública ou particular ou curso d'água, existente no terreno ou lote vizinho em decorrência do movimento de terras.

Art.60 Os proprietários dos terrenos ficam obrigados a fixação, estabilização ou sustentação das respectivas terras por meio de obras e medidas de precaução contra erosões do solo, desmoronamento e contra carregamento de terras, materiais, detritos e lixo para as valas, sarjetas ou canalizações públicas ou particulares e logradouros públicos.

Art.61 Os movimentos de terras observarão ainda o seguinte:

I - os cortes e aterros não terão altura contínua superior a 3,00m (três metros), em qualquer ponto, exceto quando necessariamente comprovados para a execução de:

a) subsolos;

b) embasamento com pavimento exclusivamente destinado a estacionamento ou guarda de veículos;

c) obras de contenção indispensáveis a segurança ou a regularização de encostas.

II - aos cortes, corresponderão patamares horizontais na proporção de 2/1;

III - quando formarem talude com inclinação menor ou igual ao natural correspondente ao tipo de solo, poderá ser dispensado o escoramento, devendo possuir cobertura vegetal;

IV - quando formarem talude com inclinação maior que o natural correspondente ao tipo de solo, deverá possuir contenção com obras de engenharia;

V - em nenhum caso os cortes e aterros ficarão a descoberto;

VI - será obrigatório a execução de canaletas ou drenos na base dos cortes e nos limites dos patamares.

CAPÍTULO XII

Da Execução e Entrega das Obras

Art.62 Antes da aprovação do projeto de loteamento, o proprietário loteador assinará na Prefeitura Municipal um Termo de Compromisso (caucionamento de lotes para garantia da execução das obras de infraestrutura), no qual constarão todas as obrigações que ele assumirá relativamente à urbanização da área, conforme art. 10 da presente Lei e serviços que se comprometerá a realizar, de acordo com o projeto aprovado pela municipalidade.

Art.63 A execução das obras e serviços relacionados nos projetos, deverão ser concluídas pelo proprietário do empreendimento, dentro do prazo máximo de 4 (quatro) anos, a partir da expedição do alvará de licença.

§1º A execução de 1/3 (um terço) da infraestrutura prevista no art. 10 deverá ser concluída no prazo máximo de dois anos após a expedição do alvará de licença.

§2º O prazo para execução das obras será suspenso em caso de judicialização/suscitação do registro do empreendimento, durante o prazo que tramitar o processo, o que deverá ser comprovado pelo interessado.

Art.64 Para garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelo proprietário, de acordo com o Termo de Compromisso, este deverá dar em caução ao Município, um determinado número de lotes, com valor no mínimo igual ao montante das obras a serem executadas.

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

§2º A exigência do caucionamento aplica-se exclusivamente aos parcelamentos do solo em forma de loteamentos.

Art.65 Findos os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos, a municipalidade promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados, que se constituirão em bem público do município, devendo, após, alienar/permutar os mesmos para execução das obras e serviços do referido loteamento.

Parágrafo único. Em caso de não realização das obras e serviços exigidos, o responsável responderá pelas multas previstas nos artigos 74 e seguintes desta Lei.

Art.66 Uma vez realizadas as obras e serviços de infraestrutura exigidos, os técnicos responsáveis pela aprovação dos projetos complementares de drenagem e pavimentação, a requerimento do interessado e após vistoria, expedirão o certificado de conclusão do loteamento ou condomínio (CCL ou CCC) com a liberação dos lotes caucionados pelo setor de parcelamento do solo

e, após o lançamento dos cadastros individualizados pelo setor responsável pelo cadastro.

Parágrafo único. Para a vistoria e emissão do certificado de conclusão o interessado recolherá taxa de 0,1 (zero virgula uma) UFM por lote.

Art.67 A liberação dos lotes caucionados será total ou por etapas, à medida que forem entregues as obras, de acordo com o Termo de Compromisso, e aceitas pela municipalidade, através de seu órgão competente.

Art.68 Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado, nas vias e praças públicas e nas áreas de usos institucionais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio público, sem qualquer indenização.

CAPÍTULO XIII

Da Fiscalização e Embargos

Art.69 A fiscalização dos loteamentos será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

Art.70 O loteador deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação, no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art.71 Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, expedirá a municipalidade uma intimação ao proprietário e/ou responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder de 20 (vinte) dias corridos, contados da data da intimação.

§1º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§2º No caso do não cumprimento das exigências contidas na intimação, dentro do prazo cedido, será lavrado o competente auto de infração, de embargo das obras e aplicação de multa, se estiverem em andamento, e aplicação de multa, para obras concluídas.

§3º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

§4º Da penalidade do embargo ou multa, poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo à municipalidade, dentro do prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data do recebimento do auto de infração, desde que prove haver depositado a multa.

Art.72 A municipalidade, através de seu órgão competente, comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO XIV

Das Infrações e Sanções

Art.73 A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta ao loteador, a aplicação de multas e embargo da execução do loteamento, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei Federal.

Art.74 Consideram-se infrações específicas às disposições desta lei, com aplicação das sanções correspondentes:

I - o loteador que iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado, ou em desacordo com as disposições de legislação e normas federais, estaduais e municipais, bem como prosseguir com as obras depois de esgotados os eventuais prazos fixados, será penalizado com o embargo da obra, e com multa de 85 UFM's – Unidade Fiscal do Município;

II - o loteador que executar as obras sem observar projeto aprovado será penalizado com embargo da mesma e multa de 42UFM`s;

III - o loteador que faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de parcelamento do solo, será penalizado com multa de 42 UFM's;

IV - ao loteador que aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água sem autorização da municipalidade, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado, aplicar-se-á o embargo das obras e multa de 168 UFM's;

V - o não atendimento das obrigações contidas nos incisos I a IV, acarretará em multa de 4 UFM's por dia, a partir da aplicação da primeira;

VI - desrespeitar embargos, intimações ou prazos estipulados pelas autoridades competentes, acarretará em multa de 8 UFM's por dia, sem prejuízo de responsabilidade criminal;

VII - anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma parcelada ou não, sem que haja projeto aprovado ou após o término de prazos concedidos e em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente, acarretará em apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas na propaganda, e multa de 84 UFM's, sem prejuízo da comunicação aos outros órgãos competentes;

VIII - ao loteador que não executar as obras de infraestrutura previstas no termo de compromisso firmado no parcelamento do solo, será notificado e aplicar-se-á a multa de 168 UFM's.

Art.75 Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminados no artigo anterior, será aplicada multa de 2 UFM's.

Art.76 Na reincidência, as multas serão aplicadas em triplo, e assim sucessivamente.

Art.77 A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

CAPÍTULO XV

Da Responsabilidade Técnica

Art.78 Para efeito desta Lei, somente profissionais e/ou empresas legalmente habilitados e regularmente inscritos em seu Município poderão assinar como responsáveis técnicos, qualquer documento, projeto ou especificação a ser submetido ao órgão competente da municipalidade.

Parágrafo único. A responsabilidade técnica pelos serviços de projeto cálculo e especificação caberá ao autor do projeto, e pela execução das obras, ao responsável pela execução.

Art.79 Só poderão ser inscritos no Município profissionais que apresentarem a carteira de registro profissional no Conselho regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.

CAPÍTULO XVI

Das Disposições Gerais

Art.80 Os particulares, empresas e companhias, entidades autárquicas, paraestatais e de economia mista, ou quaisquer órgãos da administração pública federal, estadual ou municipal, não poderão executar obras de vias ou logradouros públicos no Município, sem prévia licença e posterior fiscalização da municipalidade.

Art.81 Nenhum serviço ou obra pública serão prestados ou executados em terrenos parcelados sem que o mesmo tenha sido aprovado pela municipalidade.

Art.82 Os projetos de parcelamento do solo urbano poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da municipalidade, subordinando-se sempre à legislação em vigor na data da modificação e sem prejuízo dos lotes comprometidos ou definitivamente adquiridos, cuja relação deverá ser fornecida com o requerimento.

Parágrafo único. Quando a modificação requerida se tratar de alteração de tipologia na quadra, aumentando a densidade populacional, como lotes unifamiliares unificados para uso multifamiliar, poderá ser exigida a complementação da infraestrutura necessária correspondente a alteração realizada, bem como a exigência da área de utilidade pública, à critério do Órgão de Planejamento e do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art.83 Não caberá à municipalidade qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação aos loteamentos aprovados.

Art.84 A municipalidade não expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construção em terrenos de loteamentos, desmembramentos ou remembramentos promovidos à sua revelia ou executados em desacordo com as normas de aprovação, ou ainda quando as obras de infraestrutura (terraplanagem, redes de drenagem pluvial, água e energia) e locação não tenham sido entregues, vistoriadas e aceitas, ao menos em toda a extensão do respectivo logradouro.

§1º Para esses efeitos, obriga-se o loteador a fazer constar dos contratos de promessa de compra e venda as condições estabelecidas no presente artigo, sob pena de cassação do alvará de licença.

§2º Enquanto não expedida a CCC ou CCL, o loteador, caso queira autorizar a construção nos lotes cujas vias já estiverem com a infraestrutura básica (conforme *caput*), deverá apresentar requerimento ao Setor de Cadastro e Cartografia, anexando a matrícula com o loteamento registrado, para que o mesmo efetue o lançamento no cadastro municipal de todas as unidades do empreendimento.

§3º O adquirente de lote de empreendimento ainda não concluído somente poderá solicitar o alvará de construção com a autorização do loteador, que declarará que a via do lote do adquirente já possui a infraestrutura básica, e vistoriado pelo órgão responsável pela aprovação dos projetos de parcelamento do solo.

CAPÍTULO XVII Das Disposições Finais

Art.85 As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, desmembramentos, remembramentos, condomínios e desdobros efetuados em virtudes de divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

Art.86 Para os efeitos da presente Lei, os parcelamentos do solo deverão obedecer às normas referentes a registros, contratos, disposições gerais e penais da Lei Federal nº 6766/79, respectivamente, capítulos VI, VII, VIII e IX.

Art.87 Os casos duvidosos e omissos decorrentes da presente lei, serão solucionados pelo órgão competente da municipalidade.

Art.88 Fica revogada a Lei nº 6.797 de 14 de outubro de 2016, suas alterações (Leis nºs 7.060 de 17 de novembro de 2017 e 7.521 de 13 de setembro de 2019), e demais disposições em contrário.

Art.89 Esta Lei entra em vigor da data de sua publicação.

Criciúma, 24 de novembro de 2021.

CLÉSIO SALVARO
Prefeito do Município de Criciúma

VAGNER ESPÍNDOLA RODRIGUES
Secretário-Geral

GEC/dam/cbm/erm.PE 98/2021 – Autoria: Clesio Salvaro

ANEXO I
MEMORIAL DESCRITIVO

Proprietário:

Matrícula:

Local:

Município:

Área: m²

Perímetro:m

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

NORTE: confrontando comde matrícula n° – m;

SUL: confrontando com de matrícula n° – m;

LESTE: confrontando com de matrícula n° – m;

OESTE: confrontando com de matrícula n° – m.

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Partindo do Ponto 1, localizado no canto mais ao Norte da área em estudo, de coordenadas Planas UTM Nm e E m, situado no limite com de matrícula n° , deste, segue confrontando com de matrícula n° , com as seguintes distâncias e coordenadas: m, até o Ponto 2, de coordenadas Nm e E m, deste, segue confrontando com de matrícula n° , com distância de m, até o Ponto 3, de coordenadas Nm e E m, deste, segue confrontando com de matrícula n° com distância de m, até o Ponto 4, de coordenadas Nm e E m, deste, segue confrontando com de matrícula n° . com distância de m, até o Ponto 5, de coordenadas Nm e E m, deste, segue confrontando com de matrícula n° com distância de m, até o Ponto 6, de coordenadas Nm e E m; deste, segue confrontando com de matrícula n° com distância de m, até o Ponto 7, de coordenadas N.....m e E m; deste, segue confrontando com de matrícula n° com as seguintes distâncias e coordenadas: m, até o Ponto 8, de coordenadas Nm e E

m; deste, segue confrontando com de matrícula nº com as seguintes distâncias e coordenadas: m, até o Ponto 9, de coordenadas Nm e E m, deste, segue confrontando com de matrícula nº com distância de m, até o Ponto 10, de coordenadas Nm e E m, deste, segue confrontando com de matrícula nº com distância de m, até o Ponto 11, de coordenadas Nm e E m, deste, segue confrontando com de matrícula nº com distância de m, até o Ponto 12, de coordenadas Nm e E m, até o Ponto 13, de coordenadas Nm e E m; deste, segue confrontando com de matrícula nº com distância de m, até o Ponto 1, de coordenadas Nm e E m; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as distâncias, coordenadas, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM e estão Georreferenciados ao sistema geodésico brasileiro, Datum SIRGAS2000, referenciados ao marco..... da rede geodésica municipal.

Local.....Data.....

Responsável Técnico:
Proprietário: "