



# Estado de Santa Catarina

## Prefeitura Municipal de Coronel Freitas

LEI MUNICIPAL Nº 1.391, 11 de novembro de 2004.

**DISPÕE SOBRE NORMAS RELATIVAS AO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE CORONEL FREITAS, ESTADO DE SANTA CATARINA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**Silvano Grasel**, Prefeito Municipal de Coronel Freitas, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei:

**Faz Saber** – que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e fica sancionada a seguinte Lei.

### **CAPÍTULO I**

#### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** O parcelamento do solo urbano, da área urbana de Coronel Freitas reger-se-á por esta Lei, observadas as diretrizes estabelecidas pela Lei Estadual nº 6.036/82, Lei Estadual nº 10.957/98, Lei Federal nº 6.766/79 e Lei Federal nº 9.785/99.

~~**Art. 2º** O parcelamento do solo urbano será efetuado sobre a forma de loteamento, desmembramento ou remembramento.~~ **ALTERADO PELA LEI 2.216/2017.**

**Art. 2º** O parcelamento do solo urbano será efetuado sob a forma de loteamento, desmembramento ou remembramento e desdobro. **NR LEI 2.216/2017.**

**Art. 3º** Para fins do disposto nesta Lei considera-se:

- I. LOTEAMENTO - a subdivisão da gleba urbana em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificações ou ampliações das vias existentes;
- II. DESMEMBRAMENTO - a subdivisão da gleba urbana em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;
- III. REMEMBRAMENTO - a junção de dois ou mais lotes, formando um único imóvel.

**Parágrafo único.** Os loteamentos e desmembramentos só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com as normas de zoneamento de uso e ocupação do solo urbano contida na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Coronel Freitas.

IV - DESDOBRO é a simples divisão de lote preexistente para a anexação a outro ou a formação de nova área. **ACRESCIDO PELA LEI 2.216/2017.**

**Art. 4º** Só é admissível o parcelamento do solo, para fins urbanos, em zonas urbanas assim definido em legislação municipal.



# Estado de Santa Catarina

## Prefeitura Municipal de Coronel Freitas

### Seção I

#### Dos Objetivos

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

- I. Orientar os projetos de parcelamento do solo;
- II. Adaptar o máximo possível o parcelamento à topografia local;
- III. Assegurar a observância de padrões mínimos referentes ao tamanho dos lotes;
- IV. Compatibilizar a hierarquia viária proposta com a hierarquia existente;
- V. Garantir melhor qualidade de vida individual e coletiva;
- VI. Assegurar e orientar a ocupação efetiva e o adensamento populacional das áreas urbanizadas, assim como as áreas de expansão urbana, de forma a racionalizar os recursos disponíveis para estrutura;
- VII. Hierarquizar as vias urbanas, segundo destino de fluxo.

### Seção II

#### Das Definições

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

**ABNT:** Associação Brasileira de Normas Técnicas.

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

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

**Alvará:** documento que autoriza atividades sujeitas à fiscalização do Município.

**Área de domínio público:** é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques. Estas áreas, em nenhum caso poderão ter acesso restrito.

**Área total dos lotes:** é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público.

**Área total do parcelamento:** área abrangida pelo loteamento, desmembramento ou remembramento.

**Área urbanizada:** compreende as áreas caracterizadas pela contigüidade das edificações e pela existência de equipamentos públicos, urbanos e comunitários.

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

**Auto de infração:** é o instrumento por meio do qual a autoridade apura a violação de disposições da legislação.

**ART:** Anotação de Responsabilidade Técnica.



# **Estado de Santa Catarina**

## **Prefeitura Municipal de Coronel Freitas**

**Praça de retorno:** alargamento nos logradouros sem saída para manobras de veículos.

**Benfeitorias:** obra de infra-estrutura ou melhoramento feito num determinado local.

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

**Consulta prévia de viabilidade:** documento fornecido pelo Município informando os usos e parâmetros de construção vigentes em determinado imóvel.

**CREA:** Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

**DER:** Departamento de Estradas de Rodagem.

**DNER:** Departamento Nacional de Estradas de Rodagem.

**DNPM:** Departamento Nacional de Produção Mineral.

**Embargo:** ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

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

**Especificações:** discriminação dos materiais e serviços empregados.

**Faixa de domínio:** é a área do terreno destinado ao poder público para a implantação e proteção de uma rodovia e seus acessórios.

**Faixa "non aedificandi":** área do terreno onde não é permitido nenhum tipo de construção.

**FATMA:** Fundação do Meio Ambiente.

**Faixa sanitária:** área destinada a condutores de dejetos.

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

**Logradouro público:** toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população.

**Lote mínimo:** porção mínima permitida de terreno líquido como resultado de processo de parcelamento, representado em metros quadrados.

**Loteamento clandestino:** loteamento feito sem prévia aprovação ou em desacordo com o projeto.

**Penalidade:** conjunto ou sistema de penas impostas pela lei.

**Perímetro urbano:** linha que separa a zona urbana da zona rural.

**Referência de Nível (RN):** ponto de controle vertical estabelecido num objeto (marco) de caráter permanente, natural ou artificial, cuja altitude foi determinada acima ou abaixo de um DATUM (nível do mar), e em geral, construído com o nome da R.N., a altitude e o nome do órgão responsável.

**Reincidente:** é quem violar os preceitos das leis, por cuja infração já tenha sido autuado e punido.

**Talvegue:** é a linha sinuosa, no fundo do vale, pela qual as águas correm, e que dividem os planos em duas encostas.

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



# Estado de Santa Catarina

## Prefeitura Municipal de Coronel Freitas

**Título de declaração de propriedade:** título que prova a posse legítima da propriedade expedida pelo cartório de Registro de Imóveis.

**Vistoria:** diligencia efetuada por profissionais habilitados para verificar determinadas condições das obras.

### CAPÍTULO II DAS NORMAS GERAIS

**Art. 7º** O parcelamento do solo se subordinará às diretrizes da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Coronel Freitas quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

§ 1º O Município, poderá limitar aprovação de parcelamentos do solo, para evitar excessivo número de lotes e o conseqüente investimento subutilizado em obras de infraestrutura e custeio de serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental;

§ 2º Para os efeitos do disposto nesta Lei, o parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

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

**Parágrafo único:** Os cursos de água não poderão ser alterados ou tubulados sem prévia anuência do Município e do órgão ambiental estadual.

**Art. 9º** Nos fundos dos vales e talvegues será obrigatória a reserva de faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e de rede de esgotos.

**Art. 10** Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. Em área de preservação histórica, ecológica ou paisagística, assim definidas por lei;
- II. Em áreas de proteção especial definida na Legislação e naquelas onde o parcelamento do solo possa causar danos relevantes à flora, fauna e outros recursos naturais;
- III. Em áreas onde as condições geológicas e topográficas não aconselham edificações;
- IV. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- V. Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas às providências para assegurar o escoamento das águas;



## **Estado de Santa Catarina**

### **Prefeitura Municipal de Coronel Freitas**

VI. Em áreas onde as condições ambientais ultrapassem os limites máximos dos padrões de qualidade ambiental ou aonde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;

VII. Em terrenos situados em fundos de vale, essenciais para escoamento das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e a anuência do Município;

VIII. Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

IX. Em áreas de preservação permanente, assim definido pela Lei Federal.

**§ 1º** Nas áreas previstas no inciso III deste artigo, o interessado deverá submeter à aprovação do Município o laudo geológico, sob a responsabilidade técnica do profissional legalmente habilitado pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia).

**§ 2º** Nos casos previstos nos incisos IV e V deste artigo, o interessado deverá submeter à aprovação do Município o projeto de saneamento da área sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia).

**Art. 11** A construção de mais de uma edificação autônoma, dentro de um mesmo lote, não constitui desmembramento e este só será admitido como tal, se daí resultarem lotes edificáveis de acordo com esta Lei.

**Art. 12** Não caberá à Municipalidade qualquer responsabilidade pela diferença das medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

**Art. 13** Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado, total ou parcialmente, pelo Município, tendo em vista:

- I. As diretrizes para uso do solo Municipal, estabelecida pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano
- II. As diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais em vigor;
- III. A defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do Patrimônio Natural da área turística.

**Art. 14** Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pelo Município, ainda que implantados ou em fase de implantação, terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data de publicação da presente Lei, para legalizarem os parcelamentos, adaptando-os às exigências desta Lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.



# Estado de Santa Catarina

## Prefeitura Municipal de Coronel Freitas

**Art. 15** A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos, assim como a denominação da numeração das edificações, é privativa do Município.

**Parágrafo único:** É de responsabilidade do proprietário o emplacamento da numeração de seus respectivos imóveis.

### CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

**Art. 16** As dimensões mínimas de lotes permitidos nos parcelamentos são aqueles constantes na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano

**Parágrafo único.** Os lotes de esquina, deverão ter acréscimo do recuo obrigatório previsto na testada mínima definida no Anexo 05 da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Art. 17** Será reservado e entregue ao Município, sem ônus para este, parcela da gleba a ser loteada, destinada ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaço livre para uso público.

**Art. 18** Poderá o Município complementarmente, a área prevista no artigo anterior, exigir em cada loteamento a reserva de faixa "non aedificandi" destinada a equipamentos urbanos.

**Parágrafo único:** São considerados urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais.

**Art. 19** São considerados comunitários os equipamentos de uso público, de educação, cultura, pesquisa, saúde e assistência social, esporte e lazer, administração, comunicação, segurança, hospedagem, turismo e especiais (cemitério, matadouro e mercado público).

**§ 1º** Quando o espaço destinado à implantação de equipamentos comunitários, da gleba a ser loteada, for inferior ao lote mínimo exigido por Lei, lembrar-se-á esta ao espaço destinado a área verde, podendo o Município optar por uma das destinações ou fazê-la mista.

**§ 2º** Caso a soma da área comunitária com a área verde, não perfaça o lote mínimo exigido por Lei, dar-se-á a destinação da segunda.

**Art. 20** Todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que o Município indicará, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade.



# **Estado de Santa Catarina**

## **Prefeitura Municipal de Coronel Freitas**

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

**§ 2º** As vias deverão respeitar o disposto no Capítulo IV, Seção I - Das Vias de Circulação desta lei e o que determina o Capítulo VI, da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Urbano.

**Art. 21** O Município poderá exigir, sempre que julgar necessário, áreas para construção de escadarias ou vias exclusivas para passagem de pedestres.

**Art. 22** Não serão aprovados loteamentos ou desmembramentos que possuam lotes encravados, ainda que comunicáveis, com o sistema de circulação, por meio de servidão predial, legalmente construída, nos termos do Código Civil Brasileiro.

**Art. 23** O Município deverá analisar ainda a destinação e a utilização pretendidas para áreas a serem parceladas, tendo em vista um desenvolvimento local adequado.

**Art. 24** Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, os requisitos urbanísticos exigidos aos loteamentos, exigindo-se ainda área verde na proporção de 7% (sete por cento) da área a desmembrar, para desmembramentos com área superior a 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados).

**Art. 25** Ao longo das águas correntes e dormentes é obrigatório a reserva de uma faixa de preservação permanente, cujas dimensões observarão as determinações estabelecidas na Lei Federal nº 4.771/65 (Código Florestal) e na Lei Federal nº 7.803/89.

**Parágrafo único:** A faixa de preservação de que trata o "caput" não poderá integrar no percentual da área verde exigido no Artigo 39 desta Lei.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DAS NORMAS TÉCNICAS**

##### **Seção I**

##### **Das Vias de Circulação**

**Art. 26** A abertura de qualquer via ou logradouro público, subordinar-se-á ao disposto nesta Lei e o que estiver previsto na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, e dependerá de aprovação prévia do Município.

**Art. 27** Para efeito desta Lei, via urbana é composta de:



# Estado de Santa Catarina

## Prefeitura Municipal de Coronel Freitas

- I. Caixa de rua - conjunto da área de circulação dos veículos mais o espaço destinado ao estacionamento;
- II. Calçada – é a parte da via, normalmente segregada e em nível elevado de 5 (cinco) a 25 (vinte e cinco) centímetros, reservada ao trânsito de pedestres e a implantação de mobiliário urbano;
- III. Passeio – é a parte da calçada, livre de interferências, destinada a circulação exclusiva de pedestres;
- IV. Canteiro - área pavimentada ou ajardinada elevada, como as calçadas, situada no centro de uma via, separando duas caixas de rua, ou ao lado de uma via;
- V. Ciclovia – área destinada à circulação exclusiva de bicicletas.

**Art. 28** Na área urbana do município as seções transversais, longitudinais e o dimensionamento das ruas serão definidos conforme hierarquização viária definida na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, no Capítulo VII que trata do Sistema Viário.

**Art. 29** As vias de circulação, poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º Quando não houver previsão de continuidade da estrutura viária pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, esta deverá terminar em praça de retorno.

§ 2º As vias de acesso sem saída só serão autorizadas se providas de praças de retorno com raio igual ou superior a largura da caixa de rua, e se contando com esta, seu comprimento não ultrapassar a 15 (quinze) vezes a largura da via.

**Art. 30** Os loteamentos com testada para a rodovia estadual, deverão ter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob pena de serem indeferidos.

**Art. 31** Todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas devem atender os seguintes requisitos:

- I. Nos movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão;
- II. Nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente, deverão ser projetadas obras de contenção de erosão;
- III. Quando a declividade longitudinal for superior a 10% (dez por cento) a via deverá ser pavimentada.





# **Estado de Santa Catarina**

## **Prefeitura Municipal de Coronel Freitas**

**Art. 32** A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano de loteamento já aprovado pelo Município, não poderá ser inferior a largura desta, ainda que pela função e características possa ser considerada de categoria inferior.

**Art. 33** Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de acordo com especificações do artigo 70 da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Art. 34** A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de letras.

**Art. 35** As vias destinadas a circulação exclusiva de pedestres deverão possuir largura mínima de 4,00 m (quatro metros) e declividade máxima de 17% (dezessete por cento), a partir desta inclinação deverão ser utilizadas escadas de acordo com projeto e/ou normas estabelecidas pelo órgão municipal competente.

### **Seção II**

#### **Das Quadras e Lotes**

**Art. 36** As quadras não poderão ter comprimento superior a 300,00 m (trezentos metros), salvo quando para incorporar no traçado do sistema viário existente, desde que não ultrapasse de 30% (trinta por cento) desta exigência e determinado pelo órgão municipal competente.

§ 1º Quando a área não apresentar condições de implantação de via com declividade até 17% (dezessete por cento), o comprimento da quadra poderá ser superior ao determinado no "caput".

§ 2º Para as quadras que excederem o comprimento determinado no "caput", poderão ser exigidas vias de pedestres localizadas e dimensionadas pelo órgão municipal competente.

**Art. 37** O lote mínimo para efeito de novas aprovações de parcelamento na área urbana será de acordo com as dimensões mínimas de cada zona, conforme o Anexo 05 da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º Os parâmetros de que trata este artigo poderão ser alterados em casos de lotes com figura geométrica de forma irregular, desde que possuam testada inferior a 12,00 m (doze metros) em apenas uma das divisas, e que esta não seja a frontal.

§ 2º Nos lotes de esquina, a testada mínima deverá ser acrescida do recuo obrigatório previsto.



# Estado de Santa Catarina

## Prefeitura Municipal de Coronel Freitas

**Art. 38** Serão permitidas construções ou edificações em lotes existentes que não se encontrem nos parâmetros estabelecidos nesta Lei, devendo ser respeitados os índices urbanísticos estabelecidos no Anexo 05, da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

### Seção III Das Áreas de Uso Público

**Art. 39** Das áreas destinadas ao Município nos processos de loteamento, a que se refere o artigo 17 desta Lei, no mínimo 14% (catorze por cento) será destinada à área verde e área institucional distribuídas na seguinte proporção:

I.7% (sete por cento) para uso institucional (instalação de equipamentos urbanos e comunitários);

II.7% (sete por cento) para áreas verdes e espaços livres do uso público.

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

~~§ 2º O Município não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas neste artigo, nem outorgar concessão real de uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional ou recreacional adequado.~~ **ALTERADO PELA LEI 2.216/2017.**

§ 2º O Município não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas neste artigo, devendo assegurar-lhe o uso institucional ou recreacional adequado. **NR LEI 2.216/2017.**

§ 3º As áreas mencionadas neste artigo deverão ter acesso por via oficial de circulação de veículos.

**Art. 40** A área destinada a uso institucional deve obrigatoriamente ter declividade inferior a 30% (trinta por cento) e nela ser inserido um círculo de raio mínimo de 6,00 m (seis metros).

### Seção IV Das Faixas “non aedificandi”

**Art. 41** Entende-se por áreas “non aedificandi”, aquelas reservadas dentro de terrenos de propriedade privada, que ficam sujeitas à restrição ao direito de construir, por razões de interesse urbanístico.

**Art. 42** Para efeito desta Lei Complementar, consideram-se como faixas “non aedificandi” o que segue:



# Estado de Santa Catarina

## Prefeitura Municipal de Coronel Freitas

- I. Faixa paralela à faixa de domínio nas rodovias estaduais conforme Lei Estadual nº 6063 de 24 de maio de 1982;
- II. Faixa de alta tensão da concessionária local de energia elétrica;
- III. Faixa reservada no loteamento destinada a implantação de equipamentos urbanos;
- IV. Faixas de drenagem dos cursos d'água;
- V. Faixas sanitárias destinadas à manutenção das canalizações de água e esgoto.

**Art. 43** As faixas "non aedificandi" são de posse do proprietário do terreno, podendo este utilizá-la desde que não com edificação.

§ 1º Na faixa "non aedificandi" é vedada qualquer edificação, sendo permitida apenas ocupação de caráter reversível e provisório.

§ 2º Na faixa "non aedificandi" é vedado à construção de muros, inclusive muros para aterros.

### Seção V

#### Das Obras dos Loteamentos e Garantias

~~**Art. 44** Constitui condição à aprovação de qualquer loteamento, a execução das seguintes obras e benfeitorias pelo interessado, proprietário ou loteador, após aprovação do respectivo projeto:~~

- ~~I. Demarcação dos lotes com marcos de concreto ou ——— madeira;~~
- ~~II. Abertura, terraplanagem, e no mínimo, ensaibramento das vias de circulação, conforme especificações do Município, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;~~
- ~~III. Rede de coleta de águas pluviais;~~
- ~~IV. Drenagem, aterros, arimos, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;~~
- ~~V. Sistema completo de distribuição de água tratada;~~
- ~~VI. Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;~~
- ~~VII. Quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei;~~

#### **ALTERADO LEI 2.216/2017.**

**Art. 44** Constitui condição à aprovação de qualquer loteamento, a execução das seguintes obras e benfeitorias pelo interessado, proprietário ou loteador, após aprovação do respectivo projeto:

- I. Demarcação dos lotes com marcos de concreto, madeira ou metal;
- II. Abertura, terraplanagem, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento, com pavimentação asfáltica das vias de circulação, conforme cálculo de dimensionamento de pavimentação da via;
- III. Passeio conforme especificação padrão do Município;
- IV. Rede de coleta de águas pluviais;



# Estado de Santa Catarina

## Prefeitura Municipal de Coronel Freitas

- V. Drenagem, aterros, arrimos, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;
  - VI. Sistema completo de distribuição de água tratada;
  - VII. Sistema de coleta de esgoto conforme especificação do Município;
  - VIII. Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
  - IX. Quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei;
- NR LEI 2.216/2017.**

**Art. 45** O prazo máximo para execução das obras de loteamento é de até 4 (quatro) anos, contados a partir da data da emissão da licença de execução.

**Art. 46** Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana exigida para o loteamento, antes de sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras, acrescidos de 10% (dez por cento) a título de administração da obra.

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

§ 2º Para aceitação da caução o interessado deverá apresentar cronograma de execução das obras relativas à implantação do loteamento, porém cabe ao Município a análise dos custos desta obra.

§ 3º Os lotes projetados a serem dados em garantia deverão estar localizados de preferência em área contínua, de livre escolha pelo Município.

**Art. 46-A.** A critério do Município de Coronel Freitas, a caução de que trata o art. 46 poderá ser na forma de garantia fidejussória ou hipotecária, podendo nessa última hipótese ser, além dos lotes do futuro loteamento, qualquer outro bem imóvel com o valor mínimo exigido.

**Parágrafo único:** as despesas para registro das garantias correrão por conta do empreendedor. **ACRESCIDO PELA LEI 2.216/2017.**

### CAPÍTULO V

#### DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO

**Art. 47** Para efeito de aprovação de projeto técnico de parcelamento do solo, o interessado deverá encaminhar ao Município, respectivamente:

- I. Pedido de consulta prévia de viabilidade técnica;
- II. Pedido de diretrizes básicas para o parcelamento;
- III. Pedido de análise de anteprojeto urbanístico;



# Estado de Santa Catarina

## Prefeitura Municipal de Coronel Freitas

IV. Pedido de aprovação do projeto técnico definitivo.

**Parágrafo único:** As etapas II, III e IV poderão ser requeridas simultaneamente, devendo neste caso, os projetos estarem de acordo com todas as exigências desta Lei.

**Art. 48** Não serão aprovados novos projetos de parcelamentos de requerente que possuir parcelamento irregular.

### Seção I

#### Consulta Prévia de Viabilidade Técnica

**Art. 49** No pedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, o interessado anexará:

- I. Croquis da situação do imóvel a ser parcelado, contendo as suas dimensões, nome da rua mais próxima e orientação norte;
- II. Título atualizado de propriedade do imóvel, transcrito no Registro de Imóveis;
- III. Indicar qualquer água corrente ou dormente existentes no terreno e suas adjacências e demais recursos naturais existentes;
- IV. Indicar rodovias e linhas de transmissão de energia;
- V. Indicar a existência da rede de água e/ou energia elétrica.

**Art. 50** O Município, ao informar sobre a viabilidade técnica indicará:

- I. Zona a que pertence o loteamento;
- II. Dimensões mínimas e índices urbanísticos dos lotes pertinentes para aquela área;
- III. Indicações do sistema viário principal;
- IV. Existência ou não de áreas de preservação ambiental, faixas de domínio, faixas de drenagem dos cursos d'água e faixas sanitárias.

**Art. 51** O Município se pronunciará sobre a resposta da Consulta de Viabilidade em um prazo máximo de 10 (dez) dias úteis.

**Art. 52** O prazo máximo de validade da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica será de 6 (seis) meses a contar da data de sua expedição.

### Seção II

#### Das Diretrizes Básicas para o Parcelamento

**Art. 53** Após as informações da Consulta Prévia de Viabilidade, antes da elaboração de qualquer projeto de parcelamento, o interessado deverá solicitar que o Município forneça as



## **Estado de Santa Catarina**

### **Prefeitura Municipal de Coronel Freitas**

diretrizes básicas a serem obedecidas, de acordo com a Legislação Municipal, Estadual e Federal vigentes, apresentando para este fim, requerimento com os seguintes documentos:

I. Consulta prévia de viabilidade técnica com as informações fornecidas pelo Município;  
II. ~~Planta do perímetro do terreno na escala de 1:2000 na qual conste:~~ **ALTERADO PELA LEI 2.216/2017.**

II - Planta do perímetro do terreno, georreferenciada, na escala de 1:2000; **NR LEI 2.216/2017.**

III. Divisas da gleba a ser loteada:

- a) Orientação magnética ou verdadeira;
- b) Levantamento topográfico com curvas de nível a cada metro, que deverá abranger a totalidade do imóvel mesmo que o requerente se disponha a parcelar apenas parte do mesmo;
- c) localização de águas correntes e dormentes, bosques, mananciais, construções, linhas de transmissão de energia, adutoras, rodovias, e demais obras ou instalações existentes no local;
- d) No caso de loteamento, o tipo de uso predominante a que se destina;
- e) Indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com a respectiva distância da área a ser parcelada;
- f) Estudo preliminar do arruamento com indicação do gabarito.

IV. Outras indicações que possam interessar a orientação geral do parcelamento, a critério da autoridade municipal competente.

**§ 1º** O interessado deverá apresentar todos os itens acima mencionados com 2 (duas) vias da planta do imóvel, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional habilitado registrado no CREA.

**§ 2º** Sempre que se fizer necessário, a critério do Município, poderá ser exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo do perímetro do terreno, até o limite de 100,00 m (cem metros), ou até o talvegue ou divisor de águas mais próximo.

**§ 3º** O encaminhamento de projeto de parcelamento está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável, podendo-se admitir neste caso:

- a) Laudo baseado em estudo feito pela concessionária local de abastecimento de água, constando que a área em referência poderá ser conectada ao sistema de abastecimento;
- b) Parecer favorável da autoridade competente quanto a possibilidade de perfuração de poços ou sistema semelhante.



# **Estado de Santa Catarina**

## **Prefeitura Municipal de Coronel Freitas**

**Art. 54** O órgão municipal competente, com base na documentação requisitada, fornecerá as diretrizes básicas, indicando na planta apresentada:

- I.As vias de circulação do sistema viário básico do município, de modo a permitir o enquadramento e entrosamento entre o sistema existente e o proposto;
- II.Localização de escadarias (vias exclusivas para pedestres);
- III.Definição das áreas "non aedificandi" provenientes de rios, córregos e demais cursos d'água que cortem a gleba, além daquelas junto a linhas de transmissão de energia elétrica, rodovias e adutoras;
- IV.Faixas de escoamento de águas pluviais;
- V.Áreas com cobertura vegetal significativa, bem como aquelas destinadas a preservação permanente, conforme previsto em legislação específica;
- VI.Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas verdes;
- VII.As zonas de uso predominante na área, com indicação dos usos compatíveis.

**Art. 55** O órgão municipal competente se pronunciará sobre as diretrizes básicas num prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis.

**Art. 56** O prazo máximo de validade das diretrizes básicas para o parcelamento é de 6 (seis) meses, a contar da sua expedição.

**Art. 57** Na análise dos projetos de parcelamento, o Município poderá ouvir outros órgãos federais e estaduais, na conformidade de suas competências.

### **Seção III**

#### **Do Anteprojeto Urbanístico**

**Art. 58** Cumpridas as etapas da Seção I e Seção II deste Capítulo, o interessado elaborará, o anteprojeto urbanístico do loteamento, submetendo-o à análise do Município, devendo apresentar:

- I.Consulta prévia de viabilidade técnica e diretrizes básicas para o parcelamento, com todas as informações fornecidas pelo Município;
- II.Proposta preliminar de divisão e conformação de quadras e lotes, dimensões básicas, arruamento, arranjos das áreas comuns na escala de 1:1000;



# **Estado de Santa Catarina**

## **Prefeitura Municipal de Coronel Freitas**

III. Proposta de tratamento da cobertura vegetal na área dos lotes, contenção de encostas, escoamento de águas e demais elementos técnicos necessários à perfeita compreensão do anteprojeto;

IV. Proposta de sistema de tratamento das águas servidas.

**Parágrafo único:** Após análise do anteprojeto urbanístico, este será devolvido ao interessado contendo indicações de alterações recomendadas, se for o caso, a fim de que seja elaborado o projeto definitivo.

**Art. 59** O interessado deverá apresentar os elementos mencionados nesta Seção em 2 (duas) vias, uma das quais ficará com o Município.

**Art. 60** Com base nos elementos fornecidos, o interessado elaborará o projeto que será analisado para efeito de liberação do alvará de licença para início das obras.

**Art. 61** O prazo para estudos e liberação será de 20 (vinte) dias úteis.

**Parágrafo único:** O anteprojeto terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, vencido este prazo o interessado deverá encaminhar nova consulta prévia de viabilidade.

### **Seção IV**

#### **Do Projeto Técnico Definitivo de Loteamento**

**Art. 62** O interessado, orientado pelas diretrizes urbanísticas obtidas na consulta de viabilidade e pelas diretrizes básicas para o parcelamento, poderá solicitar a aprovação de projeto de loteamento, com os seguintes documentos relativos ao imóvel:

- I. Requerimento solicitando licença para aprovação do projeto e início da execução das obras, assinado pelo proprietário, ou seu representante legal;
- II. Consulta prévia de viabilidade técnica e o documento que estabelece as diretrizes básicas para o parcelamento;
- III. Certidão atualizada de propriedade do terreno, transcrito o Registro de Imóveis;
- IV. Instrumento de liberação pelo INCRA, quando for o caso;
- V. Autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;
- VI. Declaração de possibilidade de abastecimento d'água potável fornecida pelo órgão competente;
- VII. Declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica fornecida pelo órgão competente;
- VIII. Cópias dos projetos urbanísticos e complementares, e memorial descritivo dos mesmos;





# Estado de Santa Catarina

## Prefeitura Municipal de Coronel Freitas

IX. ART do responsável técnico;

~~X. Laudo geotécnico do loteamento, quando exigido pelo Município;~~ **ALTERADO LEI 2.216/2017.**

X - Laudo geotécnico do loteamento; **NR LEI 2.216/2017.**

XI. Cronograma físico financeiro das obras do loteamento.

**Art. 63** O projeto urbanístico, em 2 (duas) vias em papel heliográfico ou similar, deverá conter:

I. Planta geral de localização que compreenda a região onde o terreno estiver localizado, os logradouros vizinhos e o zoneamento conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

~~II. Projeto geométrico na escala de 1:1000 indicando;~~ **ALTERADO PELA LEI 2.216/2017.**

II - Projeto geométrico, georreferenciado, na escala de 1:1000: **NR LEI 2.216/2017.**

- a) Norte geométrico ou verdadeiro;
- b) Pontos de amarração ou de referência da obra;
- c) Cursos d'água, áreas alagadiças e mananciais, se houver;
- d) Alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
- e) Edificações existentes;
- f) Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, metragem quadrada e numeração;
- g) Afastamentos exigidos, devidamente cotados;
- h) Curvas de nível, com equidistância de 1,00 m (um metro);
- i) Sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- j) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias, bem como dados das curvas de concordância horizontal (desenvolvimento, raio, tangente, ângulo central e área tomada pela rua);
- k) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- l) Marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e linhas projetadas;
- m) Em planta e perfis, todas as linhas de escoamento das águas pluviais e respectivas bocas de lobo;
- n) Praças e demais áreas públicas, destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, estabelecidas pela legislação vigente, observados os critérios mínimos previstos nesta Lei;
- o) Áreas de preservação permanente, faixas de drenagem e faixas "non aedificandi" estabelecidas pela legislação vigente;
- p) Linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio se houver;



## **Estado de Santa Catarina**

### **Prefeitura Municipal de Coronel Freitas**

q) Áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água se houver;

r) Quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto;

s) Faixas sanitárias "non aedificandi" nos locais onde as tubulações não passem pelas vias públicas.

III. Indicação de muros de arrimo quando necessário;

IV. Outras informações necessárias a critério do Município.

**Art. 64** Os projetos complementares deverão constar de:

~~I. Projeto de rede de abastecimento d'água aprovada pelo órgão competente;~~ **ALTERADO PELA LEI 2.216/2017.**

I. Projeto de rede de abastecimento de água e rede de esgoto aprovados pelo órgão competente; **NR LEI 2.216/2017.**

II. Projeto de rede de energia elétrica e iluminação pública aprovado pelo órgão competente;

III. Projeto de rede de escoamento das águas pluviais dimensionadas, conforme a bacia contribuinte;

IV. Projeto do destino final das águas servidas;

V. Outras informações necessárias a critério do Município.

**§ 1º** Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pela Municipalidade e executada pelo loteador.

**§ 2º** Onde não existir rede de abastecimento de água, o loteador deverá, com aprovação do órgão competente, executar o projeto de abastecimento a partir da captação em manancial existente na área ou a partir de poços artesianos.

**§ 3º** Caso o órgão competente não assuma a operação do sistema de abastecimento de água, este deverá funcionar em sistema de condomínio do qual participarão todos os compradores de lotes e o loteador.

**Art. 65** As pranchas do projeto devem obedecer às características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnica).

**Art. 66** O memorial descritivo do loteamento deverá conter obrigatoriamente, pelo menos:

I. A descrição sucinta do loteamento, com suas características;

II. Quadro de estatística contendo todas as áreas;

III. A fixação da zona de uso predominante;



# **Estado de Santa Catarina**

## **Prefeitura Municipal de Coronel Freitas**

- IV. As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- V. A área total do terreno e indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
- VI. Indicação dos espaços livres e das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários que passarão ao domínio público no ato do registro do loteamento;
- VII. Limites e confrontações dos lotes e áreas públicas;
- VIII. A indicação dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, bem como o modo de se estabelecer as conexões necessárias à sua utilização.

**Art. 67** O Município poderá exigir ainda, além dos documentos mencionados nesta Seção, a apresentação de outras plantas, desenhos, cálculos, documentos e detalhes que julgar necessários ao esclarecimento e bom andamento do processo.

**Art. 68** Todas as plantas e documentos constantes do projeto de loteamento serão assinados pelo proprietário ou representante legal, e pelo responsável técnico legalmente habilitado com indicação do respectivo CREA e registro no Município, devendo ser apresentada a guia de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos projetos e execução das obras.

### **Seção V**

#### **Dos Projetos de Desmembramentos e Remembramentos**

**Art. 69** Para aprovação de projeto definitivo de desmembramento ou remembramento, o interessado apresentará requerimento ao Município, acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Título de propriedade do terreno, com certidão atualizada fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- II. Autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;
- III. Instrumento de liberação pelo INCRA, quando for o caso;
- IV. Consulta prévia de viabilidade técnica e o documento que estabelece as diretrizes básicas para o parcelamento;
- V. Cópias dos projetos urbanísticos e complementares e memoriais descritivos dos mesmos;
- VI. ART do responsável técnico;
- VII. Planta planimétrica na escala de 1:500 indicando:
  - a) Norte magnético ou verdadeiro;



# Estado de Santa Catarina

## Prefeitura Municipal de Coronel Freitas

- b) Planta de situação;
- c) Cursos d'água, áreas alagadiças e mananciais, se houver;
- d) Alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
- e) Edificações existentes;
- f) Subdivisão da área parcelada com as respectivas dimensões, metragem quadrada e numeração;
- g) Afastamentos exigidos devidamente cotados;
- h) Áreas de preservação permanente, faixas de drenagem e faixas "non aedificandi" estabelecidas pela legislação vigente;
- i) Linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio se houver;
- j) Áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água se houver;
- k) Quadro resumo das diversas áreas indicadas no parcelamento;
- l) Faixas sanitárias "non aedificandi" nos locais onde as tubulações não passem pelas vias públicas.

VIII. Outras informações necessárias a critério do Município.

**Art. 70** Todas as plantas constantes do projeto urbanístico, bem como o memorial descritivo, deverão ser entregues em 2 (duas) vias em papel heliográfico ou similar.

**Parágrafo único:** As pranchas do projeto devem obedecer às características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

**Art. 71** A aprovação do projeto pelo Município, será necessária, ainda que se trate de desmembramento de pequena faixa de terrenos e sua anexação a outro lote adjacente.

**Art. 72** Os lotes resultantes de desmembramento, não poderão ser inferiores ao lote mínimo previsto no Anexo 05 da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, conforme a zona em que se situarem.

**Parágrafo único:** As partes restantes dos terrenos, remanescentes de desmembramentos, sujeitam-se igualmente ao disposto no presente artigo.

**Art. 73** O proprietário doará ao município, sem ônus para este, no mínimo a área estabelecida neste artigo, destinada à área verde:

- I. Para áreas inferiores a 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), o proprietário fica isento;
- II. Para áreas superiores a 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), a percentagem deverá ser igual à no mínimo 7% (sete por cento) da área a ser parcelada.



# Estado de Santa Catarina

## Prefeitura Municipal de Coronel Freitas

### CAPÍTULO VI

#### DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO OU REMEMBRAMENTO

**Art. 74** Apresentando o projeto definitivo com todos os elementos de ordem técnica e legal exigidos, terá o Município o prazo de 30 (trinta) dias úteis para o loteamento e 10 (dez) dias para o desmembramento, a contar da data de protocolo dos referidos documentos, para decidir sobre sua aprovação.

**Art. 75** Compete ao Município encaminhar os projetos à anuência prévia do Estado, através da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, quando:

- I. Localizados em áreas de interesse especial, assim definidas pelo Estado ou pela União;
- II. O loteamento abranger área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados).

**Parágrafo único:** Consideram-se áreas de interesse especial:

- I. As necessárias à preservação do meio ambiente;
- II. As que dizem respeito à proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, artístico, paisagístico arquitetônico e científico;
- III. As reservas para fins de planejamento regional ou urbano;
- IV. As destinadas à instalações de distritos e áreas industriais.

**Art. 76** Os projetos de parcelamento do solo poderão a qualquer tempo ser alterados, total ou parcialmente, mediante proposta do interessado e aprovação do Município, ficando estas alterações, entretanto, sujeitas às exigências desta Lei, sem prejuízos dos lotes comprometidos ou adquiridos, cuja relação deverá ser fornecida com a proposta.

**Parágrafo único:** Se a alteração pretendida vier a atingir lotes já vendidos ou prometida à venda, o interessado deverá juntar ao processo, declaração firmada pelos respectivos proprietários ou compradores de que concordam com a respectiva alteração.

**Art. 77** O Município não expedirá alvarás para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções em terrenos resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Município, e cujas obras previstas no Artigo 44 desta Lei, não tenham sido vistoriadas.

**Art. 78** Por ocasião da aprovação do projeto do loteamento e do recebimento da licença para execução das obras, o proprietário assinará Termo de Compromisso, obrigando-se:



# **Estado de Santa Catarina**

## **Prefeitura Municipal de Coronel Freitas**

- I. Executar, no prazo máximo de até 4 (quatro) anos, sem qualquer ônus para o Município, todas as obras conforme cronograma físico financeiro aprovado com o projeto e estabelecido no Capítulo IV, Seção V - Das Obras dos Loteamentos e Garantias;
- II. Facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços;
- III. Não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da formalização de caução a que se refere o artigo 46 desta Lei, para garantia da execução das obras;
- IV. Não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluir as obras previstas no artigo 44 e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidos no Termo de Compromisso;
- V. Anexar modelo de contrato de compra e venda, além de outras cláusulas, contendo:
  - a) A condição de que só poderão receber construções depois de executadas as obras do artigo 44, pelo menos em toda a extensão do respectivo logradouro;
  - b) As restrições previstas nesta Lei, em especial obrigações pela execução dos serviços a cargo do vendedor, respondendo solidariamente aos compromissários compradores ou adquirentes na proporção da área de seus lotes;
- VI. Cauçionamento de áreas e outros bens suficientes, a critério do Município, para cobertura dos custos de implantação do loteamento.

**Art. 79** No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execuções:

**Parágrafo único.** No caso do projeto de loteamento ser executado por etapas, o Termo de Compromisso deverá conter ainda:

- I. Definição de cada etapa do projeto;
- II. Definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;
- III. Estabelecimento das condições especiais se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;
- IV. Indicação dos lotes alienados em proporção com as etapas do projeto.

### **“CAPITULO VII-A DO PARCELAMENTO POR DESDOBRO E DO REMEMBRAMENTO**

**Art. 79-A.** Fica dispensado da observância do contido nos artigos anteriores o parcelamento de lote que preencha cumulativamente as seguintes condições:



# Estado de Santa Catarina

## Prefeitura Municipal de Coronel Freitas

I – não implique abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes ou, de modo geral, transferência de áreas para o domínio público;

II – não provenha de imóvel que, a partir da vigência da Lei Federal n. 6.766/79, já tenha sido objeto de outro parcelamento;

III – não importe em fragmentação superior a dez lotes; e

IV – o novo imóvel e a área remanescente, ainda que edificado, deve compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e áreas mínimas previstas para a respectiva zona.

### **NR LEI 2.216/2017**

**Art. 79-B.** Para obter o parcelamento do solo, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do projeto de desdobro anexando em seu requerimento, os seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada através de Certidão do Registro de Imóveis;

II - certidão negativa da Fazenda Municipal referente ao Imóvel;

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

a) georreferenciamento das divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas;

b) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;

c) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;

d) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;

e) planta de situação anterior e posterior ao parcelamento do solo que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;

f) quadro estatístico de áreas;

g) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal;

IV - ART perante o CREA ou RRT perante o CAU;

V - memoriais descritivos de cada lote.

### **NR LEI 2.216/2017**

**Art. 79-C.** Aplica-se o disposto nos arts. 79-A e 79-B ao remembramento. **NR LEI 2.216/2017**

## **CAPÍTULO VII-B**

### **DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO**

**Art. 79-D.** Loteamento de acesso controlado é o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, obedecidas as normas pertinentes ao loteamento normal, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não moradores.



# Estado de Santa Catarina

## Prefeitura Municipal de Coronel Freitas

**Parágrafo único:** fica vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. **NR LEI 2.216/2017**

**Art. 79-E.** Aplicam-se ao loteamento de acesso controlado os requisitos e procedimentos prescritos nesta Lei, que lhe são compatíveis, quanto à necessidade de parcelamento, inclusive quanto aos índices urbanísticos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e o disposto no Código de Obras e na Lei do Sistema Viário do Município. **NR LEI 2.216/2017**

**Art. 79-F.** O Município de Coronel Freitas poderá limitar a área contínua total do loteamento de acesso controlado bem como a distância mínima entre loteamentos fechados com a finalidade de garantir a continuidade do sistema viário. **NR LEI 2.216/2017**

**Art. 79-G.** A implantação do loteamento de acesso controlado não poderá interromper linhas de alta tensão, fundos de vale e prolongamentos das vias públicas, em especial àquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como de estruturação municipal, arteriais, coletoras ou marginais.

**Parágrafo único:** o Loteamento de acesso controlado deverá ser contornado, em todo o seu perímetro, por via pública em dimensão adequada a sua hierarquia, conforme Lei do Sistema Viário do Município. **NR LEI 2.216/2017**

**Art. 79-H.** As dimensões de passeio e faixa carroçável das vias internas ao loteamento de acesso controlado devem obedecer aos parâmetros estipulados na Lei de Sistema Viário, integrante do Plano Diretor Municipal. **NR LEI 2.216/2017**

**Art. 79-I.** Parte das Áreas Públicas (ruas, praças, áreas institucionais e áreas de preservação) poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, mediante outorga a uma entidade jurídica organizada na forma de associação de proprietários moradores.

**Parágrafo único.** A Área de Preservação Ambiental e pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área de Equipamento Comunitária situada dentro ou fora da área fechada do loteamento não poderão, a qualquer pretexto, ser objeto de concessão de direito real de uso. **NR LEI 2.216/2017**

**Art. 79-J.** O instrumento de concessão de direito real de uso deverá constar todos os encargos da associação de proprietários moradores relativos aos bens públicos em causa, devendo no mínimo observar, a manutenção e conservação de vias de circulação, arborização, calçamento e sinalização de trânsito, coleta e remoção de lixo domiciliar e limpeza de vias, os quais deverão ser depositados em local próprio junto à portaria do loteamento, prevenção de sinistros, iluminação de vias pública, drenagem de águas pluviais. **NR LEI 2.216/2017**

**Art. 79-L.** A concessão do direito real de uso poderá ser rescindida unilateralmente pelo Município de Coronel Freitas nos casos:

- a) de dissolução da entidade beneficiária;
- b) de alteração, sem permissão do Poder concedente, da finalidade das Áreas Públicas;
- c) quando o condomínio de proprietários moradores se omitir dos serviços de conservação e manutenção;





# Estado de Santa Catarina

## Prefeitura Municipal de Coronel Freitas

d) quando do descumprimento de quaisquer outras condições estatuídas no instrumento de concessão e nessa Lei.

§ 1º. quando da rescisão da concessão, as áreas públicas bem como as benfeitorias nelas existentes, serão reincorporadas ao patrimônio público, independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

§ 2º. A perda da concessão do direito real de uso implicará na perda do caráter de loteamento fechado e determina a demolição dos muros que envolvem a periferia do loteamento e a eliminação de todo e qualquer sistema de controle de acesso de não moradores.

### NR LEI 2.216/2017

**Art. 79-M.** Todo loteamento de acesso controlado deverá ser circundado por cerca ou muro de alvenaria, com altura máxima de 3m (três metros).

§ 1º. O loteamento fechado em 25% (vinte e cinco por cento) de seu perímetro, quando exigido pelo Município, será dotado de lotes diretamente voltados para via pública externa ao loteamento e de uso coletivo, com profundidade, no mínimo, de 25m (vinte e cinco metros).

§ 2º. Nos locais onde o fechamento do loteamento estiver diretamente voltado para via pública de uso coletivo, o muro ou cerca deverá estar recuado 3m (três metros) do meio-fio da via pública, sendo estes 3m (três metros) destinados a passeio público.

### NR LEI 2.216/2017

**Art. 79-N.** As obras, serviços e reparos das áreas públicas somente poderão ocorrer mediante prévia aprovação e fiscalização de um profissional habilitado indicado pelo Poder Executivo Municipal. **NR LEI 2.216/2017**

**Art. 80-A.** O responsável técnico pela fiscalização emitirá, mensalmente, um relatório de acompanhamento das obras e serviços indicando, no mínimo, sua evolução gradual, a observância dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos projetos complementares e a observância das normas de segurança, podendo em qualquer caso, o órgão municipal, solicitar a fiscalização do Corpo de Bombeiros. **NR LEI 2.216/2017**

**Art. 80-B.** Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos projetos complementares, o laudo de vistoria deverá ser acompanhado de desenhos e cálculos retificadores indicando as alterações realizadas. **NR LEI 2.216/2017.**

## CAPÍTULO VII

### DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

~~Art. 80~~ Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro de imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o exposto na Lei Federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações.

~~Parágrafo único:~~ A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante certidão do Cartório de Registro de Imóveis. **ALTERADO PELA LEI 2.216/2017.**



# Estado de Santa Catarina

## Prefeitura Municipal de Coronel Freitas

**Art. 80** Aprovado o projeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro de imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o exposto nas Leis Federais nº 6.766/1979 e 13.465/2017. **NR LEI 2.216/2017.**

**Art. 81** Uma vez realizada as obras de que trata o artigo 44 desta Lei, o Município, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, liberará as áreas caucionadas.

§ 1º A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas. No caso de projetos de loteamento a serem realizadas por etapas, a liberação dos lotes caucionados será feita proporcionalmente a cada área convencionada.

§ 2º O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infra-estrutura exigida por esta Lei.

**Art. 82** Caso as obras de que trata o artigo 44 desta Lei, não tenham sido realizadas no prazo de 4 (quatro) anos a contar da data de aprovação do loteamento, o Município as executará e promoverá ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas.

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

### CAPÍTULO VIII

#### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

~~**Art. 83** Fica sujeito a multa correspondente de 2.000 UFIR todo proprietário que, a partir da data da publicação da presente Lei Complementar, efetuar parcelamento do solo sem prévia autorização do Município, e, em dobro, em caso de reincidência. **ALTERADO PELA LEI 2.216/2017.**~~

**Art. 83** Fica sujeito a multa correspondente de 2.000 UFRM – Unidade Fiscal de Referência Municipal, todo proprietário que, a partir da data da publicação da presente Lei Complementar, efetuar parcelamento do solo sem prévia autorização do Município, e, em dobro, em caso de reincidência. **NR LEI 2.216/2017.**

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

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



## **Estado de Santa Catarina**

### **Prefeitura Municipal de Coronel Freitas**

**Art. 84** A aprovação do projeto de parcelamento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

**Art. 85** Nenhum benefício do Poder Municipal, será estendido a terrenos parcelados sem a prévia aprovação do Município, principalmente no que diz respeito a revestimento, pavimentação ou melhoria das vias públicas, valetamentos, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, de iluminação, serviços de transportes coletivos, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

**Art. 86** O parcelamento constituído sem autorização municipal implicará na notificação para pagamento de multa prevista nesta Lei Complementar e fixação de prazo para regularização da situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos irregulares.

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

**Art. 87** Nos loteamentos, antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, em local visível na entrada, placa contendo nome do loteamento, do proprietário, da empresa ou responsável técnico, número e data do ato Municipal que aprovou a obra e, antes do início da venda dos lotes, o número do registro do Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 88** O proprietário de imóvel, em processo de parcelamento, deverá informar aos compradores de lotes, sobre as restrições e obrigações a que os mesmos estejam sujeitos, pelos dispositivos desta Lei.

**Parágrafo único:** O Município poderá exigir, a qualquer tempo, a comprovação do cumprimento do disposto neste artigo, aplicando as sanções cabíveis, quando for o caso.

**Art. 89** Para as áreas urbanas dos distritos será adotado o lote mínimo de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), com testada mínima de 20 m. (vinte metros)

**Art. 90** O Poder Executivo poderá baixar normas complementares a execução da presente Lei Complementar, com parecer favorável do Conselho Municipal de Planejamento, após o referendo da Câmara de Vereadores.



## **Estado de Santa Catarina**

### **Prefeitura Municipal de Coronel Freitas**

**Art. 90-A.** A Regularização Fundiária Urbana (Reurb), prevista na Lei Federal nº 13.465/2017, somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais relacionados no Estudo de Ocupação de Áreas Irregulares, do anexo 13 da Lei Municipal 1.390/2004. **ACRESCIDO PELA LEI 2.216/2017.**

**Art. 90-B.** Para fins de viabilizar a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ou ao tamanho do lote regularizado, bem como outros parâmetros urbanísticos e edíficos, desde que aprovados pelo Conselho Municipal de Planejamento. **ACRESCIDO PELA LEI 2.216/2017.**

**Art. 91** A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 92** Revogando demais disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 11 de novembro de 2004.

**Silvano Grasel**  
**Prefeito Municipal**

Registrada e publicada nesta secretaria em data supra.

**Cladis de Fátima Smaniotto Vivian**  
**Assistente Administrativa.**