



Proposta de Revogação



Proposta do Município



Recomendação Conselho da Cidade

LEI COMPLEMENTAR Nº 422/2023

Dispõe sobre normas relativas ao parcelamento do solo urbano do Município de Herval d'Oeste, Estado de Santa Catarina e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Herval d'Oeste, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos os habitantes deste município, que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I

Das Finalidades e do Âmbito de Aplicação

Art. 1º Esta Lei Complementar, parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Herval D'Oeste (PDDS), tem por finalidade disciplinar os projetos e a execução de parcelamentos do solo no âmbito do território municipal.

§ 1º Para os efeitos desta lei, o parcelamento do solo poderá ocorrer nas seguintes modalidades:

- a) loteamento;
- b) desmembramento;
- c) desdobro.
- d) condomínio urbanístico
- e) remembramento

§ 2º A aplicação desta Lei Complementar dar-se-á sem prejuízo de outras normas específicas de âmbito federal, estadual ou municipal que com ela sejam compatíveis, notadamente a legislação ambiental, respeitadas as competências constitucionais de cada ente federativo.

~~§ 3º Serão considerados para fins urbanos os parcelamentos de solo que tenham como finalidade a exploração agropecuária ou extrativista e que estejam localizados nas zonas urbanas, conforme a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.~~

§ 3º Não serão considerados para fins urbanos os parcelamentos de solo que tenham por finalidade a exploração agropecuária ou extrativista, inventários, divisão amigável ou judicial para extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título e que estejam localizados nas zonas urbanas, conforme a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

§ 4º Na Zona Rural será admitido apenas o parcelamento de solo que respeitar os parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar e na legislação federal e estadual e que esteja localizado fora dos limites da macrozona urbana.

Art. 2º A execução de qualquer parcelamento do solo dependerá sempre de prévia anuência e fiscalização municipal, obedecidas as normas estaduais e federais, em especial a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e a Lei Estadual nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018.

~~Art. 3º As disposições da presente Lei Complementar aplicar-se-ão também aos loteamentos, condomínios urbanísticos, desmembramentos, desdobros e remembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou qualquer outro fim.~~

~~Parágrafo único. Os loteamentos e desmembramentos só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo a legislação municipal de uso e ocupação de solo.~~

Art. 3º Os parcelamentos de solo efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial para extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título, situados no perímetro urbano, não serão admitidos se deles resultarem lotes encravados e menores que a área mínima exigida para a zona em que se situem.

~~Art. 4º A infraestrutura básica dos parcelamentos será constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, faixa sanitária, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas.~~

Art. 4º Para fins de parcelamento do solo, considera-se:

I - Infraestrutura básica: constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

II – Infraestrutura completa: constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação pavimentadas, meio-fio e calçada.

Parágrafo único. Entende-se como esgotamento sanitário as soluções individuais ou coletivas.

Seção II

Dos Objetivos

Art. 5º Esta Lei Complementar tem como objetivos:

- I - orientar os projetos de parcelamento do solo;
- II - adaptar o máximo possível os parcelamentos à topografia local;
- III - assegurar a observância de padrões mínimos referentes ao tamanho dos lotes;
- IV - compatibilizar a hierarquia viária proposta com a hierarquia existente;
- V - garantir melhor qualidade de vida individual e coletiva;

VI - assegurar que os parcelamentos do solo se realizem de acordo com o planejamento municipal de expansão e desenvolvimento da cidade;

VII - hierarquizar as vias urbanas, segundo a destinação e o uso;

VIII - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

IX - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos;

X - melhorar a distribuição de equipamentos urbanos, fundamentada na demanda e de modo a favorecer a acessibilidade universal.

Seção III

Das Definições

Art. 6º Para efeito de aplicação da presente Lei Complementar, serão adotadas as seguintes definições:

I – ART: Anotação de Responsabilidade Técnica;

II – ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

III - acesso particular: acesso que atende a um lote;

IV – aclave: inclinação de terreno, considerada de baixo para cima; em subida, íngreme;

V – alinhamento: linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público;

VI – alvará: documento expedido pela Municipalidade que autoriza atividades sujeitas à sua fiscalização;

VII - área de domínio público: área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques, que, em nenhum caso, poderá ter acesso restrito;

VIII - área institucional: área destinada à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

IX - área rural: área do Município não incluída na zona urbana;

X - área total dos lotes: área resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

~~XI - área total do parcelamento: área abrangida pelo loteamento, desmembramento ou remembramento;~~

XI - área total do parcelamento: área abrangida pelo loteamento, desmembramento, remembramento, desdobro ou condomínio urbanístico;

XII - área urbana consolidada: parcela da área urbana com malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura implantados:

a) drenagem de águas pluviais urbanas;

b) esgotamento sanitário;

- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

XIII - área urbanizada: compreende as áreas caracterizadas pela contiguidade das edificações e pela existência de equipamentos públicos, urbanos e comunitários, destinados às funções urbanas de habitação, recreação e circulação;

XIV - área verde urbana: área destinada aos espaços públicos que apresenta cobertura vegetal, arbórea (nativa e/ou introduzida), arbustiva ou rasteira (gramíneas), onde se admite o uso para fins recreacionais e de lazer, e que contribuem de modo significativo para a qualidade de vida e o equilíbrio ambiental, funcional, paisagístico e recreativo da cidade;

XV – arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e ao acesso aos lotes urbanos;

XVI - auto de infração: instrumento legal por meio do qual a autoridade municipal registra a ocorrência de uma violação da legislação municipal.

XVII – calçada: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;

XVIII – CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

XIX – canteiro: área destinada a ajardinamento, junto ou não dos passeios públicos;

XX – caução: depósito de valores ou bens para garantir o cumprimento de uma obrigação;

~~XXI - condomínio urbanístico: posse ou direito simultâneo, atribuído a duas ou mais pessoas, sobre um mesmo objeto;~~

XXI – Condomínio Urbanístico: divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, as quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos proprietários, de acesso restrito, sem infraestrutura pública em seu interior.

XXII – confrontantes: imóveis lindeiros a um determinado imóvel;

XXIII - consulta de viabilidade técnica: documento indispensável, com prioridade de encaminhamento à Municipalidade, buscando informações de uso, ocupação e parâmetros de construção, definidos para cada zona;

XXIV - cota arbitrária: valor que exprime a altitude positiva ou negativa de um ponto ou curva em relação ao nível de referência;

XXV – CREA: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

XXVI – declive: inclinação de terreno, considerada de cima para baixo; que se apresenta em descida, inclinado;

XXVII – desdobro: subdivisão de lote urbano em parcelas menores, constituindo novos lotes urbanos, desde que estes tenham as dimensões e infraestrutura mínimas exigidas pela lei e frente para uma via já regularizada;

XXVIII – desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XXIX - degradação ambiental: alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causado por qualquer forma de energia ou substância sólida, gasosa ou combinação de elementos produzidos por atividades humanas ou delas decorrentes, em níveis capazes de direta ou indiretamente de:

a) prejudicar a saúde, a segurança e o bem-estar da população;

b) criar condições adversas às atividades sociais e econômicas;

c) ocasionar danos relevantes à flora, à fauna e outros recursos naturais;

XXX – DNIT: Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes;

XXXI – DNPM: Departamento Nacional de Produção Mineral;

XXXII – embargo: ato administrativo que determina a paralisação imediata de parcelamento do solo, de serviços de infraestrutura ou de obra de urbanização em loteamento, quando constatada irregularidade ou descumprimento de normas técnicas;

XXXIII - equipamentos comunitários: equipamentos de uso público de educação, saúde, cultura, esporte, lazer, treinamento profissional, associativismo e similares, quando de domínio do Poder Público;

XXXIV - equipamentos urbanos: equipamentos públicos de abastecimento de água industrial e potável, 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;

XXXV – escala: relação constante entre as dimensões do desenho e a do que ele representa;

XXXVI - especificação: descrição completa, ordenada e o mais precisa possível de características, materiais e procedimentos;

XXXVII - faixa de domínio: área do terreno destinado ao Poder Público para a implantação e proteção de uma rodovia e seus acessórios;

XXXVIII - faixa não-edificável: área do lote urbano, contada a partir do fim da faixa de domínio, onde não são permitidas construções;

~~XXXIX – faixa sanitária: área não-edificável do lote urbano, sujeita à servidão administrativa, para implantação de elementos de sistema de saneamento básico ou demais equipamentos de serviços públicos;~~

XL - Fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico ou edifício, expresso na forma decimal, ordinária ou percentual;

XLI - fundo de vale: ponto mais baixo de um relevo acidentado, por onde escoam as águas das chuvas;

~~XLII – gleba: área de terras com localização e configuração definidas que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;~~

XLII – gleba: área de terras que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XLIII – IMA: Instituto do Meio Ambiente;

XLIV - logradouro público: toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população;

XLV – lote: porção do solo resultante de processo de parcelamento, servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos na lei de uso e ocupação urbana e no plano diretor de desenvolvimento sustentável, para a zona em que se situe;

XLVI - lote mínimo: porção mínima permitida de terreno líquido como resultado de processo de parcelamento, medido em metros quadrados;

XLVII – loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura, modificação ou prolongamento de vias e logradouros;

~~XLVIII – loteamento clandestino: parcelamento do solo feito sem prévia aprovação pelos órgãos competentes, com desrespeito aos índices urbanísticos delimitados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo ou sem matrícula da área, situação que inviabiliza a individualização da matrícula dos respectivos lotes;~~

XLVIII - loteamento clandestino: aquele que não possui prévia aprovação do poder público e/ou o registro no cartório de registro de imóveis competente.

~~XLIX – loteamento irregular: parcelamento do solo cujo projeto foi aprovado pela Prefeitura e/ou registrado no registro de imóveis competente e, todavia, não foi regularmente executado e/ou não atende a outras etapas necessárias ao cumprimento da legislação vigente;~~

XLIX - loteamento irregular: aquele que, embora aprovado pelo poder público e/ou registrado no registro de imóveis competente, não foi executado atendendo as exigências da legislação vigente.

L - mobilidade urbana: sistema que permite o deslocamento de pessoas de um lado a outro da cidade, mediante a implantação de infraestrutura, diversificação dos modais de transporte e sua integração;

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

~~LII – parcelamento do solo: subdivisão de gleba sob a forma de loteamento aberto, desmembramento, desdobro ou remembramento;~~

LII - parcelamento do solo: subdivisão de área de terras (gleba ou lote) sob forma de desmembramento, desdobro, remembramento, loteamento ou condomínio urbanístico.

LIII - penalidade: conjunto ou sistema de penas impostas pela lei;

LIV - perímetro urbano: linha que delimita a área urbana do Município;

LV - pista de rolamento ou leito carroçável: parte da via normalmente utilizada para a circulação de veículos, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas, ilhas ou aos canteiros centrais;

LVI - praça de retorno: espaço no final da via sem saída onde o veículo pode realizar a manobra de retorno;

LVII – quadra: área circundada por vias públicas, resultante de parcelamento do solo para fins urbanos, podendo ser fechada ou aberta;

~~LVIII – recuo: incorporação ao logradouro público de uma área pertencente à propriedade particular e destinada à futura ampliação deste logradouro;~~

LVIII – recuo: área não edificável localizada adjacente à via pública ou divisa, com objetivo de estabelecer uma distância mínima entre edificações e via pública, garantindo objetivos importantes concernentes à estética, urbanismo, conforto, segurança viária, acessibilidade, iluminação e ventilação.

LIX – reincidente: diz-se da pessoa que comete novamente uma infração pela qual já foi autuada e punida;

LX – remembramento: junção de dois ou mais lotes, formando um único imóvel, sem acarretar qualquer alteração no sistema viário existente.

LXI - Registro de Responsabilidade Técnica (RRT): documento emitido por profissional com registro junto ao Conselho Regional de Arquitetura – CAU;

LXII – talvegue: linha sinuosa, no fundo de um vale, pela qual as águas correm, e que divide os planos em duas encostas;

LXIII – testada: linha divisória que separa o logradouro público do lote;

LXIV – via: superfície destinada à circulação de veículos, bicicletas, pessoas e animais, podendo abranger leito carroçável, calçada ou passeio público, acostamento, ciclovia/ciclofaixa, ilha e canteiro central;

LXV - via arterial: via caracterizada por interseções em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;

LXVI - via coletora: via destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;

LXVII - via local: via caracterizada por interseções em nível, não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas;

LXVIII – vistoria: diligência efetuada pelo Poder Público a fim verificar as condições técnicas da edificação e/ou a observância do projeto aprovado;

LXIX – zoneamento: repartição da cidade e das áreas urbanizáveis, através da criação de zonas de uso e ocupação, segundo a sua precípua destinação, com o objetivo de dar a cada região a utilização mais adequada em função do sistema viário, recursos naturais, topografia e infraestrutura existente.

LXX – CFT/CRT – Conselho Federal dos Técnicos Industriais/Conselho Regional dos Técnicos Industriais.

LXXI – Termo de Responsabilidade Técnica – documento emitido por profissional com registro junto ao Conselho Federal dos Técnicos Industriais – CFT;

CAPÍTULO II

DOS LOTEAMENTOS

DOS PARCELAMENTOS

Seção I

Das Regras Gerais

Art. 7º. Serão condições necessárias à aprovação de projeto de qualquer parcelamento do solo o georreferenciamento em DATUM SIRGAS 2000 da área a ser parcelada e a obediência aos dispostos nesta Lei Complementar.

Art. 8º É condição necessária à aceitação de qualquer parcelamento do solo, a execução, pelo interessado, sem ônus qualquer para a Municipalidade, de todas as obras de terraplanagem, pontes e muros de arrimo, bem como de outros serviços exigidos por esta Lei.

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

Art. 9º O parcelamento do solo se subordinará às diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

§ 1º A Municipalidade poderá limitar a aprovação de parcelamentos do solo, para evitar excessivo número de lotes e o consequente 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 Complementar, o parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução, a serem discriminadas no cronograma físico-financeiro.

§ 3º Será admitido o parcelamento do solo em parcela inferior à área total constante da matrícula, desde que o imóvel esteja identificado em sua totalidade e que o parcelamento atenda a todos os requisitos mínimos da tabela de parâmetros urbanísticos estabelecida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 10. Em nenhum caso os parcelamentos e planos de arruamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias para o cumprimento desta exigência serem executadas nas vias públicas ou em faixas reservadas para este fim.

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

Art. 11. As ações de parcelamento do solo deverão considerar:

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

II - a conservação e manutenção da vegetação nativa, preferencialmente nas áreas verdes;

III - as características geológicas e a topografia do terreno;

IV - a adequação do traçado urbanístico proposto ao sistema de circulação existente no Município, garantindo o seu prolongamento pela largura existente e a sua ampliação ou modificação com observância das características topográficas do solo e os elementos de estruturação do território; e

V - a mobilidade urbana do Município.

Art. 12. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

II - em terrenos situados em fundos de vale, essenciais para escoamento das águas e abastecimento público, salvo mediante licença do órgão estadual competente e anuência da Municipalidade;

III - nas áreas de preservação permanente ou que integrem unidades de conservação da natureza incompatíveis com o tipo de empreendimento;

IV - que acarrete desapropriação às custas da Municipalidade;

V - em áreas especificadas no cartograma de restrições, anexado à Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. A restrição imposta por este artigo deve ser analisada em consonância com as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Estadual nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018, e demais legislação atinente ao parcelamento do solo.

Art. 13. A construção de mais de uma edificação autônoma, dentro de um mesmo lote, não constitui desmembramento ou desdobro, os quais só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com esta Lei Complementar.

Art. 14. 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. 15. Embora satisfazendo as exigências da presente Lei Complementar, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado, total ou parcialmente, pela Municipalidade, tendo em vista:

I - as diretrizes para uso do solo municipal, estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável;

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

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

Art. 16. É permitida a constituição de condomínios urbanísticos, na forma do artigo 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, observadas as exigências dessa Lei, bem como da Lei Complementar Municipal nº 298, de 31 de maio de 2012.

Art. 17. Não serão aprovados os parcelamentos que possuam lotes encravados, ainda que comunicáveis com o sistema de circulação por meio de servidão predial, legalmente constituída, nos termos do artigo 1.378 do Código Civil.

Art. 18. A denominação, o emplacamento dos logradouros públicos e a numeração das edificações são atribuições privativas da Municipalidade.

Parágrafo único. É de responsabilidade do proprietário aponer a numeração em sua edificação.

Seção II

Dos Tipos de Loteamentos

Art. 19. Além da figura de loteamento convencional, poderão ser adotadas outras tipologias, desde que obedecidas as regras gerais dessa Lei Complementar, bem como as regras específicas para cada tipo, estabelecidas nesta Seção.

Parágrafo único. Todo loteamento dependerá de elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 20. São tipos de loteamento, além do convencional:

I - loteamento de interesse social;

II – loteamento industrial.

Subseção I

Do Loteamento de Interesse Social

Art. 21. Loteamento de interesse social é aquele implantado para atender às famílias de baixa renda, assim consideradas aquelas com renda mensal a ser definida pelo órgão responsável da administração municipal e inscritas em cadastro público da Secretaria Municipal de Habitação.

Art. 22. Os loteamentos de interesse social somente serão autorizados nas porções do território delimitadas como zona especiais de interesse social (ZEIS), definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Parágrafo único. O Município poderá exigir estudo de impacto de vizinhança para a implantação de loteamentos de interesse social, conforme deliberação do conselho da cidade.

Art. 23. Os loteamentos de interesse social poderão ser implantados diretamente pelo Poder Público ou pela iniciativa privada, devendo, em ambos os casos, atender aos índices e

parâmetros urbanísticos previstos na tabela de parâmetros urbanísticos constantes na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 24. Após a aprovação do empreendimento, não serão permitidos a unificação e o parcelamento de lotes em loteamentos de interesse social.

Art. 25. Os loteamentos de interesse social de iniciativa exclusiva do Poder Público podem ser implantados, em sua totalidade, apenas com os lotes urbanizados, não sendo necessárias edificações vinculadas ao lote.

Art. 26. Todos os loteamentos de interesse social implantados pela iniciativa privada terão, obrigatoriamente, sua demanda definida pelo Município, através do cadastro público da Secretaria Municipal de Habitação e/ou Assistência Social, devendo possuir agente financiador.

Parágrafo único. A autorização para a implantação de novos loteamentos de interesse social ficará vinculada à existência de demanda indicada pela Secretaria Municipal de Habitação.

Art. 27. Além do disposto nesta Subseção, os loteamentos de interesse social deverão atender às disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 28. Nos loteamentos destinados a programas de urbanização, para assentamento de comunidades em vulnerabilidade social ou de ocupações clandestinas em área de preservação permanente, realizados por iniciativa do Poder Público municipal, estadual ou federal e com anuência do Conselho da Cidade, admitir-se-ão, concomitantemente, a ocupação e a construção das seguintes obras de infraestrutura:

I – sistema completo de distribuição de água tratada;

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

III – rede de coleta de esgoto sanitário;

IV – rede de coleta de águas pluviais;

V - vias de circulação.

Art. 29. Quando o loteamento se destinar exclusivamente a conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, poderá ser admitido o lote com área de 200,00m² (duzentos metros quadrados), com testada mínima de 10,00m (dez metros).

Parágrafo único. Na hipótese deste artigo, a localização do loteamento deverá obedecer à zona especial de interesse social (ZEIS) definida na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Subseção II

Do Loteamento Industrial

Art. 30. Considera-se loteamento industrial aquele destinado a absorver atividades industriais, fabris e empresariais, com restrição de usos conflitantes.

§ 1º Fica autorizada a implantação de loteamentos industriais somente nas Zona de Apoio Industrial e Zona Industrial, conforme delimitação do cartograma de zoneamento urbano anexado à Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º Nos loteamentos industriais, poderão ser previstos lotes com destinação empresarial, desde que em conformidade com a tabela constante na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 31. Para a aprovação do loteamento industrial, o empreendedor deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que será analisado pelo Conselho da Cidade.

~~Art. 32. Além de atender ao disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, para aprovação do loteamento industrial que confrontar com uma zona não industrial, o empreendedor deverá criar uma cortina arbórea, em dimensões suficientes, com a finalidade de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos danosos à saúde ou segurança, isolando, assim, suas atividades em relação às demais funções e atividades urbanas.~~

~~Parágrafo único. A cortina arbórea de que trata este artigo resultará da doação ao Município de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total da área parcelável da gleba, localizada no entorno do empreendimento, destinada a áreas necessárias ao sistema viário e a título de área verde.~~

Art. 32. Além de atender ao disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, para aprovação do loteamento industrial que confrontar com uma zona não industrial, exceto zonas rurais, o empreendedor deverá criar uma cortina arbórea, em dimensões suficientes, com a finalidade de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos danosos à saúde ou segurança, isolando, assim, suas atividades em relação às demais funções e atividades urbanas.

~~Art. 33. Para fins de instalação de equipamentos públicos, o empreendedor deverá doar ao Município, no mínimo, 1% (um por cento) da área total parcelável da gleba, devendo o lote doado ter área mínima de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados).~~

Art. 34. Será garantida a largura mínima de 20,00m (vinte metros) para as vias de circulação localizadas nos loteamentos industriais, a fim de permitir o acesso, manobra e deslocamento de veículos pesados no interior do loteamento.

~~Art. 35. O alvará de aprovação de parcelamento do solo de que trata esta Subseção deverá ser averbado na matrícula imobiliária do loteamento e nele deverá constar a informação sobre a impossibilidade de alteração de uso para o qual o loteamento foi aprovado.~~

CAPÍTULO III

DAS NORMAS TÉCNICAS

Seção I

Das Vias de Circulação

Art. 36. Todo projeto de parcelamento deverá ter acesso direto por vias públicas, conectando-a à rede viária urbana existente, conforme sistema viário.

Parágrafo único. Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento da via referida no caput deste artigo, bem como para construção dos equipamentos urbanos, recairão sobre o empreendedor interessado.

Art. 37. As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba a lotear somente quando seu prolongamento estiver previsto no mapa de sistema viário.

Parágrafo único. Quando não houver previsão de continuidade no mapa de sistema viário, a via deverá terminar em praça de retorno.

Art. 38. As vias que integram o sistema viário do Município de Herval d'Oeste serão classificadas funcionalmente, de acordo com suas características, em:

I - arteriais;

II - coletoras;

III - locais.

~~Parágrafo único. Para loteamentos industriais, as vias terão declividade máxima na pista de rolamento de 8,0% (oito por cento).~~

Parágrafo único. Para loteamentos industriais, as vias terão declividade máxima na pista de rolamento de 20% (vinte por cento).

Art. 39. Os gabaritos mínimos das novas vias, criadas a partir de parcelamento do solo, serão definidos conforme a tabela a seguir:

TIPOLOGIA DAS VIAS Hierarquia viária Velocidade máxima Calçada arborizada Calçada livre de arborização Faixa de direção Canteiro central * Malha Cicloviária* Estacionamento largura mínima Arterial

TIPOLOGIA DAS VIAS							
Hierarquia viária	Velocidade máxima	Calçada arborizada	Calçada livre de arborização	Faixa de direção	Canteiro central *	Malha Cicloviária*	Estacionamento
		largura mínima	largura mínima	largura mínima	largura mínima	largura mínima	largura mínima
Arterial	60 Km/h	3,50 m	3,00 m	3,50 m	1,80 m	2,50 m	2,20 m
Coletora	50 Km/h	3,00 m	3,00 m	3,50 m	-	2,50 m	2,20 m
Local	30 Km/h	3,00 m	2,50 m	3,00 m	-	1,80 m	2,20 m

* Item facultativo

§ 1º São diretrizes para aplicação das larguras mínimas da tabela acima:

~~I - quando adotada a largura mínima para faixa de direção, será obrigatória a implantação de faixa de estacionamento paralela em um dos lados da via;~~

I - é obrigatória a implantação de faixa de estacionamento paralela em pelo menos um dos lados das vias locais e coletoras, e em ambos os lados das vias arteriais.

II – a faixa de estacionamento paralela deverá respeitar a largura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), recomendando-se 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), podendo ser implantada em material drenante;

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

III – as calçadas poderão, de acordo com a largura da mesma, possuir arborização nativa ou área verde na faixa de serviço.

IV – onde for adotada implantação de ciclofaixa ou ciclovia, a arborização da calçada deverá estar do mesmo lado.

§ 2º O órgão municipal competente exigirá, se julgar necessário, que as novas vias criadas, resultantes de novos parcelamentos, estejam interligadas em mais pontos do sistema viário existente, a fim de melhorar a integração.

§ 3º O raio de curva de transição mínimo deverá ser de 6,00m (seis metros) para as vias locais e coletoras e de 10,00m (dez metros) para as vias arteriais.

Art. 40. No projeto urbanístico, deverá ser analisada a exigência de vias projetadas, conforme previsto no plano diretor de desenvolvimento sustentável, no plano de mobilidade urbana e seus anexos.

Parágrafo único. Nos casos de desmembramento urbano, deverá ser reservada a área necessária à futura implantação da(s) via(s) projetada(s), atendendo à classificação mínima de acordo com a tabela de vias.

Art. 41. Nas novas vias sem saída e sem possibilidade de prolongamento, deverá ser construída uma praça de retorno, simétrica ao eixo ou não, que permita a inscrição de um círculo com raio interno igual ou superior à pista de rolamento, replicando-se a largura da calçada existente em todo seu contorno, conforme exemplificado no desenho constante do Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 42. Os loteamentos com testada para a rodovia BR-282 deverão ter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob pena de serem indeferidos.

~~Parágrafo único. Os acessos de que trata este artigo deverão ser sinalizados e ter tratamento paisagístico conforme normas estabelecidas pelo órgão competente da municipalidade.~~

Art. 43. Todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas devem atender aos seguintes requisitos:

I - a declividade longitudinal máxima permitida será de 20% (vinte por cento), salvo em trechos com extensão inferior a 100 (cem) metros, onde admite-se a declividade de 30% (trinta por cento);

~~II - a declividade transversal deverá ser de 4% (quatro por cento) e deverá ser no sentido do centro da caixa da pista de rolamento para as extremidades.~~

II – a declividade transversal máxima deverá ser de 4% (quatro por cento) e a mínima de 2% (dois por cento), e deverá ser no sentido do centro da caixa da pista de rolamento para as

extremidades quando adotada a declividade mínima, ou de uma extremidade para a outra quando adotada a declividade máxima.

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

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

Art. 44. A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente não poderá ser inferior nem ter categoria diferente.

Art. 45. No projeto das novas vias, criadas a partir de parcelamento do solo, fica permitida a implantação de rotatórias, obedecidas as diretrizes do órgão municipal competente e a legislação nacional de trânsito.

Art. 46. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, poderá ser feita por meio de letras e números.

Art. 47. As vias destinadas à circulação exclusiva de pedestres deverão possuir largura mínima de 6,00m (seis metros).

Parágrafo único. Somente as vias que tenham inclinação inferior a 8,33% (oito virgula trinta e três por cento) poderão constituir rotas acessíveis.

Art. 48. Quando o loteamento fizer conexão com via para a qual já exista previsão de alargamento, fica proibida a construção de rampas, escadas, postes e caixas de passagem dentro da área de alargamento da via.

Art. 49. No loteamento, deverá estar prevista, no mínimo, uma via principal, utilizando os parâmetros mínimos de via coletora, conforme tabela constante no artigo 39 desta Lei.

~~Art. 50. No loteamento, deverão ser previstos pontos para embarque e desembarque de transporte público e/ou escolar, bem como baias para parada dos veículos, seguindo o estabelecido em normas específicas e resoluções do CONTRAN.~~

Seção II

Das Quadras e dos Lotes

~~Art. 51. As dimensões mínimas e máximas dos lotes permitidas nos loteamentos, desmembramentos e remembramentos para a área urbana e rural, sejam eles de propriedade pública ou privada, são aquelas fixadas na tabela de parâmetros urbanísticos, anexa à Lei Municipal do Uso e Ocupação do Solo, de acordo com a zona que está inserido.~~

Art. 51. As dimensões mínimas dos lotes permitidas nos loteamentos, desmembramentos, desdobros e condomínios urbanísticos, para a área urbana e rural, sejam eles de propriedade pública ou privada, são aquelas fixadas na tabela de parâmetros urbanísticos, anexa à Lei Municipal do Uso e Ocupação do Solo, de acordo com a zona que está inserido.

Parágrafo único. Na hipótese de o terreno pertencer a mais de um proprietário, a transmissão da propriedade da fração ideal não significará parcelamento do solo nem divisão da matrícula se não observadas as dimensões mínimas constantes na Tabela de Parâmetros Urbanísticos e demais requisitos constantes nesta Lei.

~~Art. 52. Na área urbana, as quadras não poderão ter comprimento superior a 170,00m (cento e setenta metros), exceto quando comprovada a inviabilidade, devido às condições topográficas, ou ainda, quando para incorporá-la no traçado do sistema viário existente.~~

~~§ 1º Será admitida a quadra com até 250,00m (duzentos e cinquenta metros) de comprimento, desde que exista uma via para pedestres, projetada transversalmente a ela, com as seguintes características:~~

Art. 52 Na área urbana, as quadras não poderão ter comprimento superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros), exceto quando comprovada a inviabilidade, devido às condições topográficas, ou ainda, quando para incorporá-la no traçado do sistema viário existente.

§ 1º Será admitida a quadra com dimensões maiores que 250,00m (duzentos e cinquenta metros) de comprimento, desde que exista uma via exclusiva para pedestres, projetada transversalmente a ela, com as seguintes características:

I – localizada a uma distância mínima de 50,00m (cinquenta metros) das extremidades laterais da quadra;

II – na qual sejam proibidos a circulação de veículos e o rebaixamento para acesso deles aos lotes, admitindo-se somente os acessos para pedestres;

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

IV – ter iluminação;

V – ter, quando possível, tratamento paisagístico que permita arborização e malha cicloviária.

Art. 53. Nenhum lote poderá ter as vias de pedestres como testada principal.

Art. 54. A via de pedestre será considerada no cálculo da porcentagem da área pública a ser doada pelo empreendedor ao Município.

Art. 55. Os lotes de esquina terão a testada e sua área mínima acrescidas de, pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento), em relação ao mínimo exigido para a zona em que se localiza.

Art. 56. Somente se admitirá lote não-retangular quando nele for possível inscrever um retângulo mínimo de 8,00m (oito metros) por 15,00m (quinze metros).

Seção III

Das Áreas De Uso Público

Art. 57. Nos loteamentos, o percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da gleba parcelável deverá ser destinado para uso público, compreendendo o sistema de circulação, as áreas institucionais para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e as áreas verdes.

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

~~§ 2º Nos loteamentos de qualquer tipologia, a área a ser transferida ao domínio do Município, deverá respeitar os parâmetros estabelecidos no caput deste artigo.~~

§ 2º Nos loteamentos de qualquer tipologia, o percentual da área a ser transferida ao domínio do Município deverá respeitar os seguintes parâmetros:

I – no mínimo 5% para área institucional;

II – no mínimo 4% para área verde.

§ 3º A Municipalidade não poderá, em nenhuma hipótese, alienar as áreas previstas neste artigo, nem outorgar concessão real de uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional ou recreacional adequado.

§ 4º Excluem-se da obrigatoriedade do parágrafo anterior as permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

§ 5º As áreas mencionadas neste artigo deverão ter acesso por via oficial de circulação de veículos.

~~§ 6º A localização das áreas de uso público será proposta pelo empreendedor e será aceita, ou não, a critério do órgão municipal competente, mediante parecer do órgão ambiental, considerando a sua integração harmônica à estrutura urbana e os seguintes fatores:~~

§ 6º A localização das áreas de uso público será proposta pelo empreendedor e será aceita, ou não, a critério do órgão municipal competente, considerando a sua integração harmônica à estrutura urbana e os seguintes fatores:

I - acessibilidade da área em relação ao conjunto, ao sistema viário projetado e existente, bem como às atividades existentes e/ou previstas nas áreas circunvizinhas;

II - minimização das intervenções no meio físico;

III - topografia adequada aos objetivos a que se destinam.

Art. 58. Para o cálculo da área de uso público, estabelecida no caput do artigo 57 desta Lei, deverá ser considerada a área útil passível de parcelamento do solo e serem descontadas todas as áreas não edificáveis.

~~Art. 59. Nas áreas institucionais, a instalação de equipamentos comunitários e urbanos poderá ser realizada da seguinte forma:~~

~~I – em terreno único, com declividade inferior a 20% (vinte por cento), respeitados os parâmetros urbanísticos;~~

~~II – em mais de uma área ou lote, desde que um lote tenha, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) da área total a ser destinada à utilidade pública, e que nele seja possível projetar um círculo inscrito com raio mínimo de 10,00m (dez metros);~~

~~III – quando dividida em mais de uma área e uma delas possuir o raio mínimo de 10,00m (dez metros), a outra poderá ser subdividida em, no máximo, duas áreas, não podendo, em hipótese alguma, ter metragem inferior ao lote mínimo estabelecido para a zona;~~

: Art. 59 As áreas institucionais:

I – Ter declividade igual ou inferior a 20% (vinte por cento), quando este permitir;

~~II – Ser possível inscrever um círculo de raio mínimo de 15,00m (quinze metros);~~

II – Seja possível uma projeção de um círculo circunscrito com raio mínimo de 6,00m (seis metros);

III – Podem ser divididas em mais de uma área, respeitados os incisos I e II.

~~IV – a área deverá ter testada mínima de 30,00m (trinta metros);~~

V - Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 20% (vinte por cento) será aceito lote com a menor declividade existente no loteamento.

VI – Quando destinadas a concessionária de abastecimento de água e de esgoto as áreas institucionais poderão ser aceitas com declividades superior a 20% (vinte por cento) e raio mínimo inferior a 6,00m (seis metros), desde que aprovadas pela autarquia.

~~Art. 60. Os canteiros associados às vias de circulação e os dispositivos de conexão viária com área inferior a 30,00m² (trinta metros quadrados) serão computados como parte da rede viária, e não como áreas livres.~~

~~Art. 61. As áreas institucionais e os equipamentos comunitários e urbanos deverão ser mantidos com a cobertura vegetal existente até que o Município lhes dê destinação, salvo determinação contrária expressa do órgão municipal competente.~~

Art. 62. As áreas verdes deverão estar localizadas, preferencialmente, junto às áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º Os locais destinados às áreas verdes e às áreas institucionais poderão ser contíguos, mas, não poderão sobrepor-se.

§ 2º As áreas de preservação permanente não poderão ser computadas para o cálculo e destinação da área verde.

Seção IV

Da Infraestrutura

Art. 63. Nos loteamentos urbanos, será encargo do empreendedor a execução dos seguintes serviços e obras de infraestrutura:

I - demarcação das quadras e lotes com marcos de concreto, que deverão ser mantidos pelo empreendedor em perfeitas condições;

II - rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial, em ambos os lados da via, e suas conexões com o sistema existente, inclusive do terreno a parcelar;

~~III - faixa sanitária de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), com ligação para todos os lotes onde não for possível o escoamento por gravidade;~~

IV - sistema completo de distribuição de água tratada, de acordo com as normativas do órgão responsável pelo sistema de abastecimento de água municipal;

V - rede coletora de esgoto, conforme as especificações do órgão responsável pelo sistema de esgotamento sanitário municipal;

VI - rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública com luminárias de tecnologia LED, conforme norma regulamentadora da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), acompanhada de projeto luminotécnico;

VII - meio-fio de concreto, com larguras mínimas de 10,00 cm (dez centímetros);

VIII - calçadas em conformidade com as regras de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e com a legislação municipal específica, quando existir;

IX - sinalização de logradouros das vias já definidas por lei, através de placas de indicação, conforme especificação do Poder Executivo municipal;

~~X - pavimentação das pistas de rolamento das vias locais em piso drenante ou blocos intertravados ou paralelepípedo regular; em vias coletoras e arteriais, admite-se a pavimentação asfáltica (CAUQ - Concreto Asfáltico Usinado a Quente), conforme as especificações técnicas;~~

X - Pavimentação das vias de circulação.

XI - taludes, quando houver, conforme normas específicas;

~~XII - arborização das áreas verdes, conforme padrão regulamentado pela Municipalidade;~~

XIII - manutenção de todas as áreas públicas e de uso comum do imóvel, bem como das infraestruturas básicas, até a publicação do decreto de recebimento do loteamento;

XIV - execução de medidas compensatórias eventualmente exigidas pelo Município quando da aprovação da urbanização.

§ 1º Para garantia de prevenção contra a erosão e inundações, o Município poderá exigir, quando necessário, dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais.

§ 2º Toda infraestrutura executada sob o sistema viário deverá ser enterrada na profundidade mínima estabelecida pelas normas técnicas vigentes.

~~Art. 64. O prazo máximo para execução das obras do loteamento é de até 4 (quatro) anos, contados a partir da data da emissão da licença de execução, conforme estabelecido no Termo de Compromisso, constante do Anexo III desta Lei.~~

Art. 64. O prazo máximo para execução das obras do loteamento é de até 4 (quatro) anos, contados a partir do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, conforme estabelecido no Termo de Compromisso, constante do Anexo III desta Lei.

Seção V

Das Faixas Não Edificáveis

Art. 65. Para efeito desta Lei Complementar, consideram-se como faixas não edificáveis:

I - as faixas de domínio, assim entendidas:

a) a faixa paralela às rodovias, conforme especificação do órgão responsável pelas rodovias estaduais ou federais;

b) a faixa de alta tensão, obedecendo aos afastamentos exigidos pela concessionária local de energia elétrica, em toda área do Município;

c) a faixa de domínio da via férrea;

~~II — a faixa ao longo da infraestrutura de gás canalizado, conforme as normas da concessionária.~~

Parágrafo único. Na faixa não edificável é vedada qualquer edificação, sendo permitida apenas a ocupação de caráter reversível e provisório.

~~Subseção Única~~

~~Da Faixa Sanitária~~

~~Art. 66. Nas quadras onde existir lotes com soleira baixa, fica obrigatória a reserva de faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e de rede de esgoto sanitário, localizadas da seguinte forma:~~

~~I — nos fundos de lote; ou~~

~~II — nos talwegues, quando for o caso.~~

~~Art. 67. As faixas sanitárias destinadas à manutenção de redes coletivas de esgoto sanitário e drenagem pluvial deverão ser executadas respeitando uma metragem mínima de 5,0m (cinco metros), sendo 2,5m (dois metros e meio) para cada lado do eixo da tubulação de drenagem.~~

~~Art. 68. A faixa sanitária de que trata esta subseção não incidirá sobre a área total loteável.~~

CAPÍTULO IV

DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTOS

Art. 69. Para efeito de aprovação de projeto técnico de parcelamento do solo, o interessado deverá encaminhar à Municipalidade, respectivamente:

I - pedido de consulta de viabilidade técnica;

~~II — pedido de consulta prévia;~~

II — pedido de aprovação de anteprojeto urbanístico

~~III — pedido de análise do projeto geométrico básico;~~

IV - pedido de aprovação do projeto geométrico definitivo.

Art. 70. Não serão aprovados novos projetos de parcelamentos de requerente que possuir processo de parcelamento irregular.

Seção I

Da Consulta de Viabilidade Técnica

Art. 71. O pedido de consulta de viabilidade técnica consiste em:

I - requerimento de viabilidade técnica, pelo proprietário ou por seu representante legal;

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

III - matrícula atualizada do imóvel;

IV - declaração de existência de sistema abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, atestando a possibilidade de atendimento desses serviços no local;

V – indicação da modalidade de parcelamento.

Art. 72. Havendo viabilidade de implantação, o Município, de acordo com as diretrizes de planejamento e legislação do plano diretor, após consulta aos órgãos setoriais, indicará na certidão de viabilidade técnica:

I - a zona a que pertence o parcelamento;

II - as dimensões mínimas e os índices urbanísticos aplicáveis aos lotes naquela área;

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

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

V - existência ou não de áreas de preservação ambiental e de faixas não edificáveis;

VI - a necessidade de proceder à atualização da matrícula.

Art. 73. A consulta prévia de viabilidade técnica deverá ser expedida no prazo de 10 (dez) dias úteis, descontados deste prazo os dias em que forem feitas diligências externas.

Art. 74. O prazo da consulta da viabilidade técnica será de 180 (cento e oitenta) dias após a sua expedição, podendo ser prorrogado por igual período mediante justificativa técnica, assinada pelo profissional responsável pelo parcelamento, se aprovado pelo Poder Executivo municipal.

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

Seção II

Do Anteprojeto do Loteamento

~~Art. 75. Após o recebimento da consulta de viabilidade técnica de parcelamento do solo, o interessado estará habilitado a apresentar o anteprojeto do loteamento, com as diretrizes urbanísticas para o uso do solo pretendido, devendo realizar, para este fim, requerimento, acompanhado dos seguintes documentos, em via única e formato digital:~~

~~I – certidão de viabilidade técnica, expedida pelo Município;~~

~~II – levantamento topográfico planialtimétrico, em coordenadas UTM (Universal Transversal Mercator), sistema de referência SIRGAS2000, contendo a área total da gleba a ser loteada e suas divisas, em conformidade com a matrícula imobiliária e com os marcos municipais, contendo:~~

~~a) todos os elementos naturais, tais como, cursos d'água, áreas de preservação permanente, nascentes, bosques, banhados, locais sujeitos à inundação e com grande potencial de erosão e demais elementos significativos existentes;~~

~~b) 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;~~

~~c) faixas de domínio de rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências;~~

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

~~IV— curvas de nível de 1,00m (um metro) de equidistância e locação dos talwegues;~~

~~V— indicação do tipo de loteamento, conforme o fim a que se destina;~~

~~VI— outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento, a critério da autoridade municipal competente.~~

~~§1º Os documentos previstos no inciso II, III e IV deverão ser precedidos de documento de responsabilidade técnica, devidamente assinado pelo profissional responsável.~~

~~§ 2º Havendo discrepância entre as dimensões da gleba constantes na matrícula imobiliária e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omissivo ou impreciso quanto à existência de estradas ou vias sobre o imóvel, o loteador deverá providenciar a retificação administrativa do imóvel, que deverá ser apresentada antes do projeto geométrico básico.~~

~~§ 3º O Município exigirá do loteador o levantamento planialtimétrico cadastral, abrangendo faixas externas de 50,00m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas da gleba a ser loteada, e contendo, entre outros elementos, a demarcação de toda a hidrologia e das curvas de nível existentes nos limites desta faixa.~~

~~Art. 76. Com base na documentação requisitada, o órgão municipal responsável fornecerá as diretrizes básicas para o loteamento, indicando na planta apresentada:~~

~~I— a localização de escadarias e/ou vias exclusivas para pedestres;~~

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

~~III— as áreas com restrições de parcelamento e/ou ocupação;~~

~~IV— outros elementos pertinentes e exigências legais que incidam sobre o projeto.~~

~~Art. 77. O órgão municipal responsável analisará o cumprimento dos requisitos previstos no artigo 75 e se pronunciará sobre as diretrizes básicas no prazo de 20 (vinte) dias úteis.~~

~~Art. 78. O prazo máximo de validade da consulta prévia para o parcelamento é de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da sua expedição, podendo ser prorrogado por igual período, mediante justificativa técnica.~~

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

~~Art. 79. Na análise dos projetos de parcelamento, o Município poderá ouvir outros órgãos federais e estaduais, conforme suas competências.~~

Seção III

Do Projeto Geométrico Básico do Loteamento

~~Art. 80. Emitida a consulta prévia, com as diretrizes para o loteamento, o empreendedor deverá apresentar o projeto geométrico básico do loteamento, em 1 (uma) via, contendo:~~

~~I – projeto geométrico de urbanismo, com planta do loteamento de acordo com levantamento topográfico georreferenciado em coordenadas UTM (Universal Transversal Mercator), sistema de referência SIRGAS2000, impresso e em arquivo digital em formato .DWG/.DXF, .SHP ou outro definido pelo Município, indicando;~~

Art. 80. Emitida a consulta prévia, o empreendedor deverá apresentar o anteprojeto urbanístico do loteamento, em 1 (uma) via, contendo:

I – Anteprojeto Urbanístico, com planta do loteamento de acordo com o levantamento topográfico georreferenciado em coordenadas UTM (Universal Transversal Mercator), sistema de referência SIRGAS 2000, impresso, indicando:

- a) orientação do norte magnético e verdadeiro;
- b) divisão das quadras e lotes, com as respectivas dimensões básicas e numerações;
- c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- d) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e áreas de uso comum;
- f) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- g) indicação, em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

~~II – projeto de pavimentação das vias de circulação, especificando materiais e detalhes técnicos, conforme definido na consulta prévia;~~

~~III – projeto urbanístico e paisagístico de qualificação ambiental das áreas não edificáveis, áreas verdes e áreas destinadas a espaços públicos de lazer e convívio social;~~

~~IV – projeto completo do sistema de drenagem pluvial, especificando o dimensionamento, materiais e demais detalhes técnicos necessários;~~

V - Responsabilidade Técnica dos projetos;

VI - quadro de áreas apropriado, demonstrando, através de valores absolutos e percentuais:

- a) a área total do loteamento;
- b) a área a ser parcelada, descontadas as áreas de preservação permanente;
- c) a área das quadras, número e área dos lotes;
- d) o sistema viário;
- e) as áreas de equipamentos públicos urbanos e comunitários; e
- f) as áreas verdes;

VII - apresentação da Licença Ambiental Prévia (LAP), quando for o caso;

VIII - outros elementos e projetos necessários.

~~§ 1º Apresentada a documentação prevista neste artigo, o Município terá o prazo de 20 (vinte) dias úteis para se pronunciar, aprovando previamente o projeto geométrico básico, ou não; neste caso, indicando as insuficiências observadas.~~

§ 1º Apresentada a documentação prevista neste artigo, o Município terá o prazo de 20 (vinte) dias úteis para se pronunciar, aprovando previamente o anteprojeto urbanístico, ou não; neste caso, indicando as insuficiências observadas.

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

~~Art. 81. A aprovação prévia do projeto geométrico básico terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser prorrogado por igual período, desde que solicitada pelo requerente em até 15 (quinze) dias antes do vencimento, mediante justificativa técnica.~~

Art. 81 A aprovação do anteprojeto urbanístico terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser prorrogado por igual período, desde que solicitada pelo requerente em até 15 (quinze) dias antes do vencimento, mediante justificativa técnica.

Parágrafo único. Vencido este prazo, o interessado deverá reiniciar o processo de aprovação, desde a consulta de viabilidade técnica.

~~Art. 82. Após as indicações dadas pela consulta prévia, o loteador deverá fixar em local visível do futuro empreendimento uma placa informando que a venda de lotes é proibida enquanto o loteamento não estiver aprovado pelo Município e registrado no cartório de registro de imóveis, a fim de garantir que os possíveis adquirentes tenham informação clara, precisa e ostensiva.~~

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

Seção IV

Do Projeto Geométrico Definitivo do Loteamento

Art. 83. Com o projeto geométrico básico aprovado, conforme previsto na seção anterior, o interessado apresentará ao Município, para a aprovação final e expedição da licença para execução do loteamento, a seguinte lista mínima de documentos:

~~I - matrícula atualizada;~~

~~II - certidão de ônus reais atualizada;~~

~~III - certidão negativa de débitos municipais, estaduais e federais, emitidas com prazo não superior a 90 (noventa) dias da data de apresentação do projeto geométrico definitivo de loteamento;~~

~~IV - certidão negativa de protestos de títulos, emitida com prazo não superior a 90 (noventa) dias da data de apresentação do projeto geométrico definitivo de loteamento;~~

~~V - certidão negativa de execuções, concordatas e falências, emitida com prazo não superior a 90 (noventa) dias da data de apresentação do projeto geométrico definitivo de loteamento;~~

~~VI - orçamento da execução do levantamento topográfico e demarcações;~~

~~VII - orçamentos detalhados de todos os projetos apresentados no projeto geométrico definitivo, contendo relação de materiais e suas especificações técnicas, bem como o orçamento global do empreendimento;~~

VIII - cronograma físico-financeiro;

IX - Licença Ambiental de Instalação (LAI), quando for o caso.

~~Art. 84. O projeto geométrico definitivo do loteamento deverá ser apresentado em 2 (duas) vias, em formato digital, contendo:~~

Art. 84 O projeto geométrico definitivo do loteamento deverá ser apresentado em no mínimo 03 (três) vias físicas, e em formato digital, contendo:

I - planta do loteamento, contendo a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias, largura das vias, numeração das quadras e indicação das curvas de nível que incidem no loteamento;

~~II - mapa de localização do empreendimento;~~

III - projeto completo do sistema viário com a respectiva hierarquia e dimensionamento e:

a) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, praças e áreas de uso comum, com cotas do terreno natural e de projeto;

b) projeto de pavimentação das vias, composto de planta geral das ruas com nomes e suas respectivas larguras;

~~e) memorial descritivo do projeto, especificando materiais, detalhes técnicos e cálculo das espessuras das camadas de pavimentação, baseadas em "N" e CBR, projetado para um horizonte de, no mínimo, 10 (dez) anos;~~

c) memorial descritivo do projeto;

~~d) projeto rodoviário e projeto de calçadas, conforme plano de mobilidade.~~

d) projeto cicloviário, conforme plano de mobilidade, se for o caso;

e) projeto de calçadas.

IV - projeto de sinalização viária, com memorial descritivo, contendo, no mínimo, pintura e sinalização, conforme Código de Trânsito Brasileiro;

V - projeto completo do sistema de drenagem pluvial, especificando o dimensionamento, materiais, demais detalhes técnicos necessários, e indicação, em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais sobre vias públicas, sendo vedado qualquer dano a áreas lindeiras;

VI - projeto urbanístico e paisagístico de qualificação ambiental das áreas não edificáveis, áreas verdes e áreas destinadas a espaços públicos de lazer e convívio social;

VII - projeto de equipamentos comunitários, se houver, mobiliário urbano, arborização, forrações, pavimentações e iluminação a ser implantada em LED;

VIII - projetos das redes de energia elétrica e iluminação pública e da rede de abastecimento d'água, rede de coleta de esgoto sanitário, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes ou concessionárias;

IX - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

X - termo de responsabilidade, elaborado na forma exigida pelo Município e assinado pelo empreendedor, obrigando-se a cumprir integralmente as condições e requisitos da legislação e o cronograma de implantação definitiva da infraestrutura no loteamento.

§ 1º 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.

§ 2º 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. 85. As pranchas do projeto devem obedecer às características indicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 86. Todas as plantas e documentos constantes do projeto geométrico serão assinados pelo proprietário do terreno ou por seu representante legal, e deverão estar acompanhados de documentos de responsabilidade técnica dos projetos e execução das obras.

Art. 87. O memorial descritivo do loteamento deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com suas características;

II - quadro das diversas áreas indicadas no projeto com respectiva porcentagem;

~~III - descrição de cada lote com sua numeração, dimensões lineares e angulares, área e confrontações, condições urbanísticas do loteamento e limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;~~

III - descrição de cada lote com sua numeração, dimensões lineares e angulares, coordenadas geográficas UTM de cada vértice, área e confrontações;

IV - a área total do terreno e indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

~~V – a indicação dos espaços livres e das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários que passarão ao domínio público no ato do registro do loteamento;~~

V – a indicação das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários que passarão ao domínio público;

VI - 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.

~~VII – quadro de áreas com percentuais e identificação de ângulo e grau das áreas públicas.~~

VII – Quadro de áreas com indicação do percentual de doação e declividade das áreas pública.

Art. 88. A Municipalidade poderá exigir, 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. 89. Todos os documentos constantes nesta Seção deverão ser assinados pelo proprietário do terreno, ou por seu representante legal, e pelo responsável técnico do empreendimento, que deve apresentar Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

Art. 90. A descrição do imóvel no memorial descritivo e no projeto deverá, necessariamente, coincidir com aquela constante da transcrição ou da matrícula do imóvel.

Art. 91. A aprovação do projeto geométrico definitivo terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser prorrogado por igual período, desde que solicitada pelo requerente em até 15 (quinze) dias antes do vencimento, mediante justificativa técnica.

Seção V

~~Dos Projetos de Desmembramento e Remembramento~~

Dos projetos de Desmembramento, Desdobro e Remembramento

~~Art. 92. Certificada a viabilidade do projeto, o interessado solicitará ao Município a expedição da aprovação do projeto de desmembramento ou remembramento, mediante requerimento acompanhado dos seguintes documentos, todos em 2 (duas) vias e formato digital:~~

Art. 92 Certificada a viabilidade do projeto, o interessado solicitará ao Município a expedição da aprovação do projeto de desmembramento, desdobro ou remembramento, mediante requerimento acompanhado dos seguintes documentos, todos em 3 (três) vias e formato digital:

I - título de propriedade do terreno, com certidão atualizada expedida 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 de viabilidade técnica e o documento que estabelece as diretrizes urbanísticas para o parcelamento;~~

IV – consulta de viabilidade técnica.

~~V – cópias dos projetos urbanístico e complementares, com os respectivos memoriais descritivos;~~

VI - projetos contendo:

a) norte magnético ou verdadeiro;

b) planta de situação/localização georreferenciado em coordenadas UTM no sistema de referência SIRGAS 2000;

c) localização dos cursos d'água, matas nativas, nascentes, banhados e demarcação de áreas de preservação permanente, se houver;

d) alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;

e) indicação do sistema viário existente e dos loteamentos próximos;

~~f) edificações existentes, se houver, e sua localização;~~

~~g) indicação da localização da área institucional devida, quando for o caso;~~

~~h) indicação da declividade dos lotes a serem desmembrados, com curvas de nível de 1 (um) metro.~~

h) indicação da declividade dos lotes a serem parcelados, com curvas de nível de 1 (um) metro.

i) levantamento planialtimétrico da área com coordenadas UTM, sistema de referência SIRGAS 2000;

VII - apresentação de memorial descritivo contendo a situação do imóvel, conforme matrícula imobiliária e situação proposta.

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

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

~~§ 2º No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área desmembrada, o Município emitirá notificação ao proprietário para que providencie a regularização, cujo procedimento se processará à parte e não impedirá a aprovação do desmembramento.~~

§ 2º No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área desmembrada, o Município emitirá notificação ao proprietário para que providencie a regularização, cujo procedimento se processará à parte e não impedirá a aprovação do parcelamento.

§ 3º As pranchas do projeto devem obedecer às características indicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

~~Art. 93. A aprovação do projeto pela Municipalidade será necessária, ainda que se trate de desmembramento de pequena faixa de terrenos e sua anexação a outro lote adjacente.~~

Art. 93. A aprovação do projeto pela Municipalidade será necessária, ainda que se trate de desmembramento ou desdobro de pequena faixa de terrenos e sua anexação a outro lote adjacente.

~~Art. 94. Os lotes resultantes de desmembramentos não poderão ser inferiores ao lote mínimo previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, conforme a zona em que se situem.~~

~~Parágrafo único. As partes dos terrenos que remanescerem de desmembramentos, sujeitam-se igualmente ao disposto no presente artigo.~~

Art. 94. Os lotes resultantes de desmembramentos e desdobros não poderão ser inferiores ao lote mínimo previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, conforme a zona em que se situem.

Parágrafo único. As partes dos terrenos que remanescerem sujeitam-se igualmente ao disposto no presente artigo.

Art. 95. Os desmembramentos em área urbana deverão ter, no mínimo, a infraestrutura básica definida no artigo 4º desta Lei.

CAPÍTULO V

DAS RETIFICAÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 96. Os projetos de parcelamento do solo poderão ser alterados, total ou parcialmente, a qualquer tempo, mediante proposta do interessado e aprovação da Municipalidade, ficando as alterações, entretanto, sujeitas às exigências desta Lei, sem prejuízo 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 prometidos à venda, o interessado deverá juntar ao processo uma declaração firmada pelos respectivos proprietários ou compradores de que concordam com a alteração.

~~Art. 97. Para alterações totais ou parciais do projeto de parcelamento do solo, será exigido:~~

~~I – requerimento solicitando a modificação;~~

~~II – memorial descritivo da modificação;~~

~~III – 04 (quatro) vias de cópias do projeto de modificação, demonstrando:~~

~~a) ângulos internos;~~

~~b) lado par/ímpar das vias;~~

~~c) rumos e distâncias das divisas;~~

- ~~e) quadro de áreas;~~
- ~~e) indicação dos lotes e vias confrontantes;~~
- ~~f) indicação das edificações existentes;~~
- ~~g) indicação da localização;~~
- ~~h) área resultante;~~
- ~~i) área anterior;~~

Art. 97 Qualquer processo que vise retificar administrativamente um imóvel deverá conter, no mínimo:

I – Requerimento solicitando e justificando a retificação;

II – Memorial descritivo do imóvel;

III – 03 (três) vias do projeto, demonstrando no mínimo:

- a) Ângulos internos;
- b) Rumos e distâncias das divisas;
- c) Coordenadas geográficas UTM dos vértices, em SIRGAS 2000;
- d) Quadro de áreas indicando a área anterior, resultante e diferença;
- e) Indicação das vias confrontantes;
- f) Indicação dos lotes confrontantes com respectivo número da matrícula;
- g) indicação dos confrontantes atualizados, com os respectivos números de matrícula;
- h) quadro de assinatura dos proprietários dos imóveis confrontantes, com firma reconhecida em cartório e demais exigências do Registro de Imóveis em pelo menos uma via física.

~~j) indicação dos confrontantes atualizados, com os respectivos números de matrícula;~~

~~IV – linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver averbação na matrícula;~~

~~V – quadros de assinatura dos proprietários dos imóveis confrontantes, com firma reconhecida em cartório e demais exigências do registro de imóveis.~~

IV – certidão atualizada de matrícula do imóvel;

~~Art. 98. De posse de toda a documentação, o setor competente expedirá a aprovação no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis para loteamento e 10 (dez) dias úteis para remembramentos, desde que comprovada a exatidão do projeto apresentado e da documentação, descontados os dias gastos para complementação de informações externas ou correção de dados.~~

CAPÍTULO VI

DO TERMO DE COMPROMISSO

Art. 99. Por ocasião da aprovação do projeto do loteamento e do recebimento da licença para execução das obras, o proprietário assinará termo de compromisso, conforme Anexo III, obrigando-se a:

I - executar, no prazo máximo de até 4 (quatro) anos, sem qualquer ônus para a Municipalidade, todas as obras conforme cronograma físico-financeiro aprovado com o projeto.;

II - facilitar a fiscalização permanente da Municipalidade 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 104 desta Lei, para garantia da execução das obras;~~

~~IV - anexar modelo do contrato de compra e venda, o qual, além de outras cláusulas, deverá prever:~~

~~a) a condição de que só poderão receber construções depois de executadas as obras do artigo 63, pelo menos em toda a extensão do respectivo logradouro;~~

~~b) as restrições previstas nesta Lei, em especial, as obrigações pela execução dos serviços a cargo do vendedor, respondendo solidariamente os compromissários compradores ou adquirentes, na proporção da área de seus lotes.~~

V - caucionamento de áreas e outros bens suficientes, a critério da Municipalidade, para cobertura dos custos de implantação do loteamento, conforme Anexo II.

Art. 100. No termo de compromisso deverão constar, especificadamente, as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo para sua execução:

Parágrafo único. No caso de o projeto de loteamento ser executado por etapas, o termo de compromisso deverá conter ainda:

a) definição de cada etapa do projeto;

b) definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;

c) estabelecimento das condições especiais, se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;

d) indicação dos lotes alienados em proporção com as etapas do projeto.

CAPÍTULO VII

DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 101. Aprovado o projeto de parcelamento, o interessado deverá submetê-lo ao registro de imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o expresso na Lei Federal que regulamenta os parcelamentos.

Parágrafo único. A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante certidão do cartório de registro de imóveis.

Art. 102. Compete ao Município encaminhar os projetos à anuência prévia do Estado quando:

- I - localizados em áreas de interesse especial, assim definidas pelo Estado ou pela União;
- II - localizados em áreas limítrofes do Município, assim considerada até a distância de 1 km (um quilômetro) da linha divisória, ou que pertença a mais de um Município;
- III - o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados);
- IV - o loteamento possa, a critério da Municipalidade, causar danos ao meio ambiente, hipótese em que será consultado o órgão competente.

Parágrafo único. Consideram-se áreas de interesse especial:

- a) as necessárias à preservação do meio ambiente;
- b) as que dizem respeito à proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, artístico, histórico, paisagístico arqueológico e científico;
- c) as reservas para fins de planejamento regional ou urbano;
- d) as destinadas à instalação de distritos e áreas industriais.

Seção I

Da Fiscalização

Art. 103. O loteamento será submetido à fiscalização do Município e dos órgãos competentes quando da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana.

§ 1º O início dos serviços ou da obra de infraestrutura será considerado conforme a data de registro do parcelamento no cartório de registro de imóveis/civil.

§ 2º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras cominações legais cabíveis.

§ 3º A construção e/ou assentamento de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretarão o embargo do loteamento, que poderá ser levantado após a demolição e remoção do que houver sido executado irregularmente.

§ 4º O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo, no prazo estabelecido, implicará na imposição de multa e na interrupção da obra ou serviço.

§ 5º Os funcionários investidos da função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que relacionados ao projeto e/ou obra fiscalizada.

§ 6º As redes de água, esgoto, eletrificação e iluminação pública deverão ser fiscalizadas, aprovadas e recebidas pelas concessionárias respectivas e/ou órgão competente.

§ 7º O empreendedor deverá colaborar e facilitar a fiscalização municipal durante a execução das obras e serviços.

Art. 104. Após a conclusão de todas as obras, deverão ser apresentadas declarações de aprovação e conclusão expedidas pelas concessionárias, para recebimento pelo órgão municipal responsável pela aprovação do loteamento.

Seção II

Das Garantias

Art. 105. No ato de aprovação do projeto geométrico definitivo do loteamento, o loteador instituirá garantia de execução da infraestrutura e serviços de urbanização, em valor equivalente aos custos orçados no projeto, por meio de uma das seguintes modalidades:

I - garantia hipotecária, correspondente a no mínimo 1/3 (um terço) da área total dos lotes, ou mais, quando o seu valor não corresponder ao custo real da implantação definitiva do loteamento;

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

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

IV - carta de fiança bancária ou seguro-garantia.

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

§ 2º A garantia deverá ser instrumentalizada por escritura pública e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, no ato do registro do empreendimento, devendo o empreendedor arcar com os emolumentos.

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

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

I – se o valor do bem oferecido para segunda hipoteca for superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca;

II – se o loteador comprovar que a primeira hipoteca se refere ao financiamento para a execução das obras do próprio loteamento e que há anuência da entidade financeira.

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

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

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

§ 7º A garantia poderá ser liberada parcialmente pelo Município, na medida em que as obras forem sendo entregues, de acordo com as etapas do cronograma físico-financeiro aprovado, desde que não se desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

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

Seção III

~~Da Aceitação do Loteamento, Desmembramento e Desdobro~~

Da Aceitação dos Loteamentos

Art. 106. Realizadas as obras de que trata o artigo 63, o loteador requererá ao órgão municipal competente a realização de vistoria para fins de aceitação definitiva do empreendimento.

Art. 107. O Município poderá, a seu critério, realizar a aceitação do empreendimento em etapas, mas, somente iniciará os procedimentos se a totalidade das obras de infraestrutura estiver concluída.

Art. 108. O loteador deverá instruir o requerimento com os seguintes documentos:

I - declaração de aceitação da rede de energia elétrica emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente;

II - declaração de aceitação da rede de abastecimento de água e da rede de esgoto emitida pela concessionária destes serviços;

III - certidão declaratória de atendimento às exigências dos órgãos ambientais, se houver;

IV - Licença Ambiental de Operação (LAO), quando for o caso.

V - outros documentos exigíveis em decorrência de obras e serviços especiais.

~~Art. 109. A vistoria será feita por comissão permanente previamente designada, que, verificando o cumprimento integral do termo de compromisso firmado, liberará as áreas caucionadas e emitirá documento atestando a conclusão das obras constantes no projeto técnico definitivo.~~

Art. 109. A vistoria será feita pela fiscalização que, verificando o cumprimento integral do termo de compromisso firmado, liberará as áreas caucionadas e emitirá documento atestando a conclusão das obras constantes no projeto técnico definitivo.

~~§ 1º O Município publicará o ato de aceitação no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis.~~

§ 2º O ato de aceitação poderá ser anulado por processo administrativo ou judicial em caso de irregularidades que provoquem prejuízos aos cofres públicos.

~~Art. 110. Uma vez concluído e aceito o empreendimento, todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo loteador nas vias e praças públicas e nas áreas de equipamentos comunitários, integrarão automaticamente o patrimônio do Município, independentemente de qualquer indenização.~~

~~Art. 111. Para efeito desta Lei, o Município procederá à individualização do imposto predial e territorial urbano e gerará as inscrições imobiliárias individualizadas após a comunicação do registro do parcelamento.~~

~~Art. 112. Caso as obras de que trata o artigo 63 não tenham sido realizadas no prazo de 4 (quatro) anos contados da data de aprovação do loteamento, a Municipalidade as executará e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas.~~

Art. 112. Caso as obras de que trata o artigo 63 não tenham sido realizadas no prazo de 4 (quatro) anos contados da data de registro do loteamento, a Municipalidade as executará e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas.

Parágrafo único. As áreas que forem adjudicadas na hipótese prevista no caput deste artigo constituirão bens dominiais do Município, que poderá usá-las livremente nos casos e na forma que a lei prescrever.

CAPÍTULO VIII

DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

Art. 113. A inobservância a qualquer dispositivo desta Lei Complementar acarretará ao infrator, sem prejuízo das medidas de natureza cível e criminal previstas na Lei Federal nº 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções:

§ 1º Como penalidades:

I - advertência;

II - multa;

III - cassação da licença.

§ 2º Como medidas administrativas:

I - embargo da obra;

II - interdição do local;

III - apreensão do maquinário, equipamentos e veículos em uso no local das obras.

§ 3º As penalidades acima elencadas serão aplicadas pela autoridade competente de forma isolada ou cumulativamente, mediante processo administrativo.

§ 4º Verificada a prática da infração, o servidor público responsável pela fiscalização lavrará auto de constatação, no qual relatará o ato verificado, assinalará a medida administrativa adotada e definirá o prazo para regularização, que não poderá ser superior a 30 (trinta) dias.

§ 5º Autuado, o infrator será notificado, sendo-lhe concedido o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa, sob pena da aplicação das penalidades constantes deste artigo.

§ 6º As medidas administrativas serão aplicadas cautelarmente pelo servidor responsável pela fiscalização no momento em que verificar a prática da infração, devendo registrar os fatos no respectivo auto.

~~§ 7º Da aplicação da penalidade caberá recurso ao secretário da pasta, como última instância recursal administrativa.~~

§ 7º Da aplicação da penalidade de cassação da licença caberá recurso ao Conselho da Cidade, como última instância recursal administrativa.

§ 8º A ausência ou indeferimento da defesa ou do recurso acarretarão a imediata execução das penalidades aplicadas.

§ 9º Caberá ao Poder Executivo designar os órgãos competentes ou servidores que serão responsáveis pela aplicação das disposições do presente Capítulo.

Art. 114. Constituem infrações a essa Lei Complementar, sujeitas à penalidade de multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor total do empreendimento, calculado sobre o orçamento entregue pelo requerente, as seguintes condutas:

I - realização de parcelamento do solo em desacordo com as diretrizes expedidas pelo órgão competente;

II - falta de registro do parcelamento do solo;

III - não conclusão injustificada da urbanização no prazo de validade fixado no alvará;

IV – execução de obras e serviços de terraplanagem ou infraestrutura urbana, canalização, desassoreamento, aprofundamento, alargamento ou retificação de cursos d'água e edificações sem licença;

V – desrespeito a atos, embargos, prazos, notificações, intimações ou comunicados oriundos das autoridades competentes, bem como dificultar a fiscalização.

§1º Além da multa, no momento da autuação, a autoridade fiscalizadora poderá aplicar a medida administrativa de embargo da obra, solicitação de retirada de maquinário, equipamentos e veículos em uso no local das obras.

§ 2º O proprietário do parcelamento do solo realizado sem aprovação do Município ou em desacordo com as diretrizes expedidas, fica obrigado a proceder às regularizações, bem como a reparar e/ou compensar os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel, a critério do órgão municipal competente.

Art. 115. Fica sujeito à multa correspondente de 100 (cem) UR´s todo proprietário que efetuar parcelamento do solo sem prévia autorização da Municipalidade, e, em dobro, em caso de reincidência.

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

: § 1º A reincidência específica da infração acarretará ao proprietário a imposição de multa no valor do dobro da inicial.

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

Art. 116. Em caso de reincidência, ocorrida no prazo de 05 (cinco) anos, a multa prevista nesse capítulo será aplicada em dobro.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se reincidência:

I - o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo parcelamento do solo ou atividade;

II - a persistência no descumprimento da lei, apesar de já punido pela mesma infração.

Art. 117. A aplicação, bem como o efetivo cumprimento das penalidades, não implicam na regularização da situação, nem isentam o infrator de atender às disposições legais pertinentes, devendo ser emitida nova notificação, caso permaneça a irregularidade.

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

~~Art. 118. É obrigatório ao Município tornar pública a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares, mediante publicação escrita, divulgação por radiodifusão, divulgação em meio digital oficial e comunicação ao Ministério Público.~~

Art. 119. Os responsáveis por parcelamentos do solo não aprovados pela Municipalidade, ainda que implantados ou em fase de implantação, terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para legalizarem os parcelamentos, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.

Art. 120. A aprovação do projeto de parcelamento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Municipalidade, quanto a eventuais divergências relativas a dimensões de quadras ou lotes ou ao direito de terceiros em relação à área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou às disposições legais aplicáveis.

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

Art. 121. Nenhum benefício do poder municipal será estendido a terrenos parcelados sem a prévia aprovação da Municipalidade, principalmente no que diz respeito a revestimento, pavimentação ou melhoria das vias públicas, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, de iluminação, serviços de transportes coletivos, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

Art. 122. O parcelamento constituído sem autorização municipal implicará na notificação para pagamento de multa prevista nesta lei 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. 123. São passíveis de punição, os servidores da municipalidade que, direta ou indiretamente, fraudando os objetivos da presente Lei Complementar, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 124. Nos loteamentos, antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, em local visível na entrada, placa contendo nome do loteamento, do proprietário, da empresa ou responsável técnico, número e data do ato da Municipalidade que aprovou a obra e, antes do início da venda dos lotes, o número do registro do cartório de registro de imóveis.

Art. 125. Os processos de parcelamento do solo que estejam tramitando, cujo protocolo do requerimento de aprovação do projeto tenha ocorrido em data anterior à vigência desta Lei, serão analisados e aprovados observando-se as normas da lei vigente à época do protocolo.

Art. 126. O Poder Executivo poderá baixar normas complementares à execução da presente Lei Complementar, com parecer favorável do Conselho da Cidade.

Art. 127. A presente Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 128. Fica revogada a Lei Complementar nº 220, de 21 de dezembro de 2006.

Herval d'Oeste (SC), 18 de abril de 2023.

MAURO SERGIO MARTINI

Prefeito Municipal

ANEXO I

MODELO DE PRAÇA DE RETORNO

ANEXO II

~~TERMO DE CAUCIONAMENTO~~

~~TERMO DE CAUCIONAMENTO A QUE SE REFERE O ARTIGO 98 DESTA LEI COMPLEMENTAR~~

~~TERMO DE CAUCIONAMENTO, GARANTIA E TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO E POSSE DAS ÁREAS PÚBLICAS, QUE CELEBRAM, O MUNICÍPIO DE HERVAL D'OESTE E (nome do proprietário e/ou responsável) _____, CONSTANTE DO PROCESSO Nº ____/____, APROVADO EM ____/____/____. A partir do dia ____ de ____ de ____ (data de inscrição do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis), passarão ao domínio do Município de Herval D'Oeste, as áreas destinadas a uso público. A venda de lotes, bem como a concessão do "Habite-se" para qualquer construção existente nos lotes, ficam condicionados à expedição, por parte do Poder Público Municipal, de certidão de aprovação do loteamento e aceitação definitiva das obras a serem realizadas, constantes do ato de aprovação do projeto de loteamento conforme processo ____/____. Como garantia, ficam caucionados os lotes _____, averbados no Registro de Imóveis por ocasião do registro de loteamento, que não poderão em hipótese alguma ser vendidos antes da aceitação, por escrito, pelo Município. Herval d'Oeste, ____ de ____ de ____~~

~~_____ Representante Município~~

~~_____ Ass. Loteador~~

TERMO DE GARANTIA

Termo de garantia hipotecária e transferência de domínio e posse das Áreas Públicas celebrado entre o Município de Herval d'Oeste e (nome do empreendedor), conforme consta do processo nºxxxxx/20xx, aprovado em dd/mm/aaaa.

A partir da data de registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, as áreas destinadas ao público passarão para o domínio do Município de Herval d'Oeste. ~~A venda de lotes~~, a concessão do alvará de construção de edificações, bem como a emissão do "Habite-se" para qualquer construção nos lotes, ficam condicionadas à expedição, pelo Poder Público Municipal, do Atestado de Conclusão de Obra.

Como garantia, os seguintes lotes (descrição dos lotes, incluindo a quadra) serão hipotecados. A averbação será realizada na matrícula do imóvel correspondente por ocasião do registro do loteamento. Esses lotes não poderão, em nenhuma circunstância, ser vendidos antes da aceitação por escrito por parte do Município de Herval d'Oeste.

Herval d'Oeste, dd de (mes) de aaaa.

(Empreendedor)

(Representante do Município)

ANEXO III

~~TERMO DE COMPROMISSO~~

~~TERMO DE COMPROMISSO A QUE SE REFERE O ARTIGO 98 DESTA LEI COMPLEMENTAR~~

~~TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO, QUE PERANTE O MUNICÍPIO DE HERVAL D'OESTE, SE OBRIGA _____(nome do proprietário e/ou responsável)~~

~~I – Partes, Fundamental Legal, Local e Data~~

~~01. Partes: De um lado, o Município de Herval D'Oeste – SC, neste termo simplesmente nomeado Município, representado por seu Prefeito Municipal, _____, o Secretário Municipal responsável, _____, e por outro lado, _____, doravante designado Loteador, proprietário e/ou responsável pelo Loteamento _____, constante do processo nº ____/____.~~

~~02. Fundamento Legal: Este termo de Compromisso tem seu fundamento legal no artigo ____ da Lei Municipal nº ____ de ____/____/____, de Parcelamento do Solo.~~

~~03. Local e Data: Lavrado e assinado aos ____ dias do mês de _____ do ano de ____ II – Finalidade e Objeto~~

~~04. Finalidade: O presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar as exigências legais a respeito da responsabilidade que tem o loteador de executar, sem quaisquer ônus para o Município, das obras de infraestrutura em Loteamento por ela aprovado.~~

~~05. Objeto: É objeto deste Termo de Compromisso a execução das obras de infraestrutura do Loteamento _____(nome do Loteamento)_____ requerido pelo Processo nº ____/____~~

~~;~~

~~III – Obrigações e Prazos~~

~~06. Obrigações e Prazos: Pelo presente Termo de Compromisso obriga-se o loteador, concomitantemente ao cumprimento de todas as disposições legais pertinentes, a:~~

~~a) Executar, no prazo de 2 (dois) anos e consoante cronograma aprovado, os seguintes serviços:~~

~~– abertura das vias e praças, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;~~

~~– movimento de terra previsto; – rede de distribuição de água; – rede de energia elétrica; – rede de esgoto pluvial; – rede de esgoto sanitário ou delimitar e reservar faixa de domínio necessário à sua posterior implantação; – sistema de drenagem.~~

~~b) Facilitar a fiscalização permanente por parte do Município durante a execução das obras e serviços; c) Fazer constar dos compromissos e/ou escrituras de compra e venda de lotes a condição de que estes só poderão receber construções depois da execução das obras de infraestrutura, ao menos em toda a extensão do logradouro onde estiverem localizados, sob vistoria e recebimento pela Municipalidade, consignando inclusive a responsabilidade solidária dos compromissários compradores ou adquirentes, na proporção da área de seus respectivos lotes; d) Requerer, contando da data do Alvará de Licença para a execução das obras, a inscrição do loteamento no Registro de Imóveis no prazo de 90 (noventa) dias; e) Solicitar, caso não concluídos os serviços no prazo estipulado, a prorrogação deste, antes do seu término, mediante ampla justificativa que, não sendo aceita pela Municipalidade, sujeitá-lo à multa no valor de _____ UFIRs, por dia útil de atraso seguinte. f) Requerer, tão logo~~

~~concluída a execução dos serviços, a entrega, total ou parcial, e sem quaisquer ônus para o Município, das vias, logradouros e áreas reservadas ao uso público, após vistoria que os declare de acordo, através do termo de cessão, recebimento e homologação.~~

~~IV – Eficácia, Validade e Revogação~~

~~07. Eficácia e validade: O presente Termo de Compromisso entra em vigor na data da sua assinatura, adquirindo eficácia e validade na data de expedição do Alvará de licença pelo órgão competente do Município e terá seu encerramento após verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.~~

~~08. Rescisão: São causas de revogação deste Termo de Compromisso a não obediência a qualquer de suas cláusulas, importando, em consequência, na cassação do Alvará de Licença para a execução das obras constantes do seu projeto.~~

~~V – Foro e Encerramento~~

~~09. Foro: Para as questões decorrentes deste Termo é competente o foro legal da Comarca de _____. 10. Encerramento: E por estarem acordes, assinam este Termo de Compromisso os representantes das partes e das duas testemunhas abaixo nomeadas.~~

~~_____, de _____ de _____~~

~~_____ Prefeito Municipal~~

~~_____ Loteador e/ou proprietário~~

TERMO DE COMPROMISSO

Termo de Compromisso de Execução de Obras de Infraestrutura em Loteamento, celebrado entre o Município de Herval d'Oeste, representado por seu Prefeito Municipal, [Nome do Prefeito], e [Nome do Empreendedor], responsável pelo Loteamento [Nome do Loteamento].

Cláusula primeira. Das partes.

De um lado, o Município de Herval d'Oeste, neste Termo simplesmente denominado Município, representado por seu Prefeito Municipal, (nome do Prefeito), e, de outro lado (nome do Empreendedor), doravante designado Loteador, responsável pelo Loteamento (nome do loteamento), conforme constante do processo nº xxxxx/20xx.

Cláusula segunda. Do Fundamento Legal:

Este Termo de Compromisso tem seu fundamento legal no artigo 99 da Lei Complementar nº 422, de 18 de abril de 2023, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo.

Cláusula terceira. Da Finalidade.

O presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar as exigências legais relacionadas à responsabilidade do Loteador de executar, sem quaisquer ônus para o Município, todas as obras de infraestrutura do Loteamento por este aprovado.

Cláusula quarta. Do Objeto.

O objeto deste Termo de Compromisso é a execução de todas as obras de infraestrutura do Loteamento (nome do Loteamento) requerido pelo processo mencionado na Cláusula primeira.

Cláusula quinta. Das Obrigações.

Pelo presente Termo de Compromisso, o Loteador se obriga, concomitantemente ao cumprimento de todas as disposições legais pertinentes, a:

I – Executar, no prazo máximo de 4 (quatro) anos e conforme cronograma aprovado, os seguintes serviços:

- a) Abertura de vias e praças, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
- b) Movimentação de terra prevista;
- c) Rede de abastecimento de água potável;
- d) Rede de energia elétrica pública e domiciliar e iluminação pública;
- e) Rede de drenagem e escoamento de águas pluviais;
- f) Rede coletora de esgoto sanitário;
- g) Pavimentação das vias de circulação;
- h) Sinalização vertical e horizontal;
- i) Execução de meios-fios e calçadas.

II – Facilitar a fiscalização por parte do Município durante a execução das obras e serviços;

III – Inserir nos compromissos e/ou escrituras de compra e venda de lotes a condição de que estes somente poderão receber construções após a emissão do Atestado de Conclusão de Obra;

IV – Solicitar, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do Alvará de Licença do Loteamento, a inscrição do Loteamento no Registro de Imóveis;

V – Abster-se de iniciar as obras antes do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

VI - Solicitar a prorrogação do prazo, antes de seu término, caso não seja possível concluir a obra no prazo estipulado, mediante justificativa técnica. A não aceitação da justificativa pelo Município sujeitará o Loteador a uma multa no valor de 10% (dez por cento) do valor total do empreendimento, calculado com base no orçamento entregue e aprovado, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis;

VII – Requerer o Termo de Conclusão da Obra assim que esta for concluída.

Cláusula sexta. Da Validade.

Este Termo de Compromisso entra em vigor na data de sua assinatura e terá seu encerramento após a expedição do Termo de Conclusão da Obra.

Cláusula sétima. Da Rescisão:

São causas de rescisão deste Termo de Compromisso o não cumprimento de qualquer uma das cláusulas, implicando na cassação do Alvará de Licença para execução das obras.

Cláusula oitava. Do Foro.

As partes elegem o Foro da Comarca de Herval d'Oeste para dirimir quaisquer questões oriundas deste instrumento, se não resolvidas na esfera administrativa, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Cláusula nona. Do Encerramento.

E, por estarem de acordo, assinam o presente Termo de Compromisso, os representantes das partes e as duas testemunhas abaixo listadas.

Herval d'Oeste, dd de (mês) de aaaa

(empreendedor)

(prefeito municipal)

(testemunha 1)

(testemunha 2)