

LEI COMPLEMENTAR Nº 10/2002

INSTITUI O PLANO FÍSICO TERRITORIAL DE ITAPEMA, O REGULAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO NO PERÍMETRO URBANO MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CLÓVIS JOSÉ DA ROCHA, Prefeito Municipal de Itapema, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições que me são conferidas por Lei, faço saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

PARCELAMENTO DO SOLO

TÍTULO I OBJETO DO REGULAMENTO

CAPÍTULO ÚNICO

Art. 1 Este Regulamento, parte integrante do Plano Diretor Físico-Territorial, estabelece normas de projeto de loteamentos, desmembramentos, remembramentos e condomínios fechados no perímetro urbano do Município de Itapema.

Art. 2 Destaca, para rigorosa aplicação, normas técnicas, visando o progressivo aperfeiçoamento da qualidade de vida, voltando-se principalmente para a paisagem urbana, a proteção ao meio ambiente e aos interesses humanos.

TÍTULO II

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 3 Os projetos de arruamento, loteamento, desmembramento de terreno e de condomínios fechados dependerão sempre de prévia licença da Prefeitura Municipal, obedecendo o disposto nesta Lei e nas normas Federais e Estaduais aplicáveis à matéria.

Art. 4 O parcelamento de solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei, bem como da legislação federal e estadual pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamentos, modificação ou ampliação das vias

existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a 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.

§ 3º - O desdobro e a fusão dos lotes devem ser previamente aprovados pela municipalidade.

§ 4º - Os loteamentos e desmembramentos só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com a Lei de Zoneamento e Uso do Solo e demais normas legais.

Art. 5 Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por Lei Municipal.

Art. 6 Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, salvo se previamente aterrados e drenados, com acompanhamento ou por iniciativa da autoridade Municipal competente;

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas da autoridade Municipal competente;

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem edificações;

V - Nos topos de morros, montes, montanhas e serras, acima da cota máxima de 100 m (cem metros);

VI - Em áreas de preservação ecológica: mangues, restingas, mata atlântica, etc. sem prévio parecer dos órgãos estaduais e federais competentes (FATMA e IBAMA) e naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 7 A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos e particulares, assim como a numeração das edificações, é privativa do Poder Público Municipal e deverá respeitar as disposições específicas.

Art. 8 Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas e, ou de locação nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

Art. 9 Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pela Prefeitura Municipal, ainda que implantados ou em fase de implantação terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data de publicação da presente Lei, para legalizar os parcelamentos, adaptando-os às exigências desta Lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.

Art. 10 - Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento poderá sofrer novas exigências da Administração municipal tendo em vista:

I - As diretrizes para o uso do solo Municipal, estabelecido no Plano Diretor;

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

III - A defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do Patrimônio Natural do Município;

IV - Evitar excessivo número de lotes com o conseqüente aumento do investimento sub-utilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 11 - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos: [\(Vide regulamentação dada pela Lei nº 3988/2020\)](#)

I - As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo;

II - Os lotes terão área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 12,00m (doze metros).

III - Quando o loteamento se destinar a urbanização específica de interesse social, serão admitidos lotes com área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com testada mínima de 5,00 m (cinco metros);

IV - Ao longo das águas correntes, deverão ser obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15,00 m (quinze metros), ao longo das margens das valas de drenagens deverá ser respeitado um afastamento mínimo de 5,00 m (cinco metros) para muros e construções, deverão ser respeitadas as faixas de domínio público da rodovia federal BR 101, ou as áreas de fundo de vale, cuja destinação destas será indicada pela autoridade Municipal competente;

V - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local, com declividade máxima de 20% (vinte por cento).

§ 1º - A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

§ 2º - Considera-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 12 - A autoridade Municipal competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa "non aedificandi" destinada a equipamentos urbanos.

PARÁGRAFO ÚNICO - Considera-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 13 - As disposições desta Lei obrigam não só os arruamentos, loteamentos, desmembramentos, desdobros ou fusões realizados, para a venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetivados em divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

CAPÍTULO III DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 14 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar que a Prefeitura Municipal forneça esquematicamente as diretrizes a serem obedecidas na elaboração do projeto: traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, através de requerimento acompanhado dos seguintes documentos, pelo menos:

I - Prova de domínio do terreno;

II - Planta de situação do terreno na região;

III - Planta do perímetro do terreno na escala 1:1000 ou 1:500, na qual conste:

a - divisas da gleba a ser loteada com os respectivos confrontantes;

b - Orientação magnética ou verdadeira;

c - Curvas de nível de metro em metro, amarradas a RN (referência de nível) em relação ao nível do mar, quando os terrenos não forem planos.

d - Cursos d'água com as faixas "non aedificandi", bosques (mata atlântica) e construções existentes;

e - Fundos de Vale, partes alagadiças, adutoras, faixa de domínio da Marinha e de rodovias existentes;

f - Indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou nas proximidades, relacionando as respectivas distâncias com a área a ser loteada;

g - O tipo de uso a que o loteamento se destina e o tipo de uso das zonas adjacentes.

IV - Outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento, a critério da autoridade Municipal competente.

§ 1º - O interessado deverá apresentar todos os itens acima mencionados com 2 (duas) vias da planta do imóvel, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA e a respectiva ART (anotação de responsabilidade técnica) do serviço prestado.

§ 2º - Quando se dispuser a lotear somente parte do terreno, ou for proprietário de uma maior área contígua ao loteamento em questão, o requerente deve apresentar as plantas referidas no inciso III, abrangendo a totalidade do imóvel;

§ 3º - Sempre que se fizer necessário, a critério da autoridade Municipal competente, poderá ser exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo do perímetro do terreno até o limite de 100 m (cem metros), ou até o talvegue ou divisor de águas mais próximo;

§ 4º - O encaminhamento de projetos de parcelamento está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável, podendo-se para este efeito admitir-se uma das seguintes provas:

I - Laudo baseado em estudo ou perícia procedida pela Concessionária pelo qual fique constatado que a área em referência poderá ser conectada ao sistema de abastecimento de água da cidade;

II - Laudo e parecer favorável da autoridade Municipal competente quanto a possibilidade de perfuração de poços artesianos ou outro sistema semelhante e a potabilidade da água existente no manancial.

Art. 15 - A Prefeitura Municipal indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - As ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionados com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - O traçado básico e as características do sistema viário principal;

III - A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - As faixas de fundo de vale, determinadas pelo Executivo Municipal para compor Setores Especiais com destinação específica, e as faixas de drenagem não edificáveis necessárias ao escoamento das águas pluviais, observando-se que a largura mínima desta faixa de drenagem, marginal ao longo dos rios ou de outro qualquer curso d'água, deverá obedecer o que determina o item IV do Artigo 11.

V - A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;

VI - As áreas com cobertura vegetal significativa bem como aquelas destinadas à preservação permanente, conforme previsto no Código Florestal e legislação específica.

§ 1º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

§ 2º - A Prefeitura Municipal se pronunciará sobre a proposta de loteamento num prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da data de protocolo, prorrogáveis no caso da necessidade de esclarecimentos ou complementação de dados por parte do interessado.

Art. 16 - Orientado pelas diretrizes oficiais, o interessado solicitará a aprovação do loteamento juntando os seguintes documentos relativos ao imóvel:

I - Cópia aprovada da planta de diretrizes;

II - Certidão atualizada do Registro de Imóveis, com prova de domínio;

III - Certidão negativa de impostos e tributos municipais;

IV - Certidão negativa de ônus reais;

V - Cópia do levantamento topográfico, realizados por profissional responsável;

VI - Memorial descritivo do terreno a lotear, com a descrição sucinta do loteamento, mencionando sua denominação, a área total do terreno, as áreas das vias públicas, dos espaços livres e as destinadas a equipamentos comunitários que passarão ao domínio da Prefeitura no ato de registro do loteamento, limites, situação e confrontantes, as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

VII - Os desenhos, na escala 1:1.000, em 4 (quatro) vias, que conterão pelo menos:

a - A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

O sistema de vias com a respectiva hierarquia;

b - As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

c - Os perfis longitudinais e transversal de todas as vias de circulação e áreas de uso público com a largura das pistas de rolamento e dos passeios;

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

- e - A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- f - Orientação magnética ou verdadeira;
- g - O relevo do solo por meio de curvas de nível, de latitudes eqüidistante de 1,00 m, quando o terreno não for plano;
- h - Cursos d'água, áreas alagadiças, mananciais, sistema de escoamento das águas pluviais e das servidas;
- i - Bosques e construções existentes, quando for o caso;
- j - Áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos;
- k - Quadro estatístico contendo as área e percentuais do terreno, da área total alienável, das vias públicas, dos espaços livres, da área destinada à Prefeitura para equipamentos públicos;
- l - Outras informações que forem necessárias.

VIII - Planta de localização do loteamento em escala 1:20.000;

IX - Anteprojeto em duas vias, da rede de escoamentos das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação de obras (muros de arrimo, pontilhões) quando exigidas e necessárias à conservação de novos logradouros.

§ 1º - Para os terrenos de maior dimensão, a planta a que se refere o inciso VII será dividida em pranchas que não excedam de 1,00 metro e com superposição de 10% devendo neste caso ser apresentada uma planta de conjunto em escala mais reduzida.

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

§ 3º - O projeto deverá estar assinado em todas cópias pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional responsável, devidamente registrado no CREA e matriculado na Prefeitura Municipal. O original da planta deverá ter as firmas do proprietário e do responsável técnico reconhecidas pelo Tabelião. O proprietário deverá, obrigatoriamente, indicar seu representante legal, no local onde serão executados os serviços, a fim de possibilitar ágil comunicação com o órgão público competente.

§ 4º - Nas pranchas que compõem o projeto de loteamento deverá constar o Compromisso contendo os seguintes dizeres, escritos a nanquim, ou sob a forma de carimbo, abaixo e à direita, bem legível, assinado pelo proprietário: "Desde a data da inscrição deste loteamento no Cartório de Registro de Imóveis passarão a integrar o domínio da Prefeitura Municipal de Itapema, as áreas destinadas a vias de circulação, praças, jardins e equipamentos comunitários. O processamento de guias de transmissão de propriedades, bem como a concessão de "habite-se" para qualquer construção realizada nos lotes, ficam condicionadas à expedição, por parte da Prefeitura, de certidão de aprovação do loteamento e de documento de aceitação definitiva das obras a serem realizadas, constantes do ato de aprovação do projeto de loteamento. Outrossim, ficam caucionados os lotes números _____, que não poderão ser vendidos antes dessa aceitação".

§ 5º - A caução, com a finalidade de garantir por parte do loteador a execução de projeto, constará de um número de lotes de valor correspondente, na época de aprovação do loteamento, ao custo das obras e serviços previstos no termo de acordo e do ato de aprovação a que se referem os Artigos 26 e 27 desta Lei.

§ 6º - A quantidade dos lotes caucionados deverá ser no mínimo igual a 10% (dez por cento) do número total de lotes projetados e localizados de preferência em área contínua.

§ 7º - A Prefeitura poderá autorizar que os projetos de loteamento sejam executados por etapas, desde que seja assegurado a cada comprador de lote o pleno uso e gozo dos equipamento previstos para o loteamento. Neste caso, o Termo de Compromisso a que se refere o Artigo 23, definirá as áreas

correspondentes a cada etapa e as condições de liberação de cada área caucionada.

Art. 17 - Em nenhum caso os arruamentos do loteamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias serem executadas nas vias públicas ou em faixas para esse fim reservado.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os cursos de água não poderão ser alterados sem prévia anuência da Administração Municipal.

Art. 18 - Caberá ao Estado, o exame e a anuência prévia para a aprovação pelo Município, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

I - Quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais, ao meio ambiente ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação Estadual ou Federal;

II - Quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em áreas limítrofes do Município ou abranger terras de outro Município;

III - Quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados);

IV - Em loteamentos que possam causar danos ao meio ambiente, uma vez comprovada a fragilidade do terreno para receber o empreendimento, quer por suas dimensões, quer pelo tipo de atividades que se pretende desenvolver, será consultada a FATMA - Fundação de Amparo e Tecnologia e Meio Ambiente e o IBAMA - Instituto Brasileiro de Amparo ao Meio Ambiente;

Art. 19 - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo neste caso, observadas as exigências do Art. 32 desta Lei.

CAPÍTULO IV DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 20 - Para a aprovação de projeto de desmembramento ou remembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade com certidão atualizada, fornecida pelo Registro de Imóveis, e de planta do imóvel contendo:

I - Indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - A indicação do tipo de uso predominante no local;

III - A indicação da divisão ou junção de lotes pretendida.

Art. 21 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o Inciso II do Artigo 11 e o Artigo 12 desta Lei.

CAPÍTULO V DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO OU REMEMBRAMENTO

Art. 22 - O projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ouvidos os órgãos Federal e Estadual quando for o caso, a quem também compete a

fixação das diretrizes a que alude o Artigo 16 desta Lei.

§ 1º - A prefeitura disporá de 30 (trinta) dias, contados a partir da data da entrega protocolar do projeto do loteamento, para pronunciar-se.

§ 2º - Caso o projeto do loteamento entre em exigências por parte da Prefeitura Municipal, será sustado a contagem de 30 (trinta) dias de prazo de que trata o parágrafo anterior até que seja atendida a exigência.

§ 3º - O interessado deverá atender, no prazo de 15 (quinze) dias, ao pedido de esclarecimento ou de apresentação de elementos elucidativos formulado pelo organismo competente no curso do processo, salvo prorrogação maior concedida por motivo justificado, sob pena de arquivamento do processo.

Art. 23 - Por ocasião da aprovação da planta do loteamento, o proprietário assinará Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I - Executar, no prazo máximo de 2 (dois) anos, sem qualquer ônus para a Prefeitura, as seguintes obras, constantes de cronograma físico aprovado com o projeto:

a - Abertura, terraplanagem e, no mínimo, ensaibramento das vias de circulação, conforme especificação da Prefeitura Municipal, com os respectivos marcos de alinhamento, localização dos lotes e nivelamento;

b - Meios-fios, guias de pedra ou concreto e calçamento em todas as vias e praças;

c - Valetamento e canalização de águas pluviais;

d - Drenagem, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;

e - Arborização das vias do loteamento, na proporção mínima de 2 (duas) árvores por lote;

f - A construção de jardins, parques, praças previstas no projeto de parcelamento;

g - A provisão de água de qualidade, independente da origem.

h - Instalação da rede de energia elétrica conforme normas da Concessionária.

II - Quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei;

III - Formalizar a hipoteca dos lotes caucionados em favor da Prefeitura, fazendo constar da respectiva escritura que a execução das obrigações será fiscalizada pela Prefeitura Municipal;

IV - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;

V - Não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

VI - Fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes, o expresso no Termo de Compromisso assinado com a Prefeitura Municipal previsto no Inciso I deste artigo;

VII - Em cada contrato de compra e venda, delimitar e identificar cada parcela individualizada;

Art. 24 - O Município poderá aceitar a doação de área em local diferente do loteamento, desde que o valor da área em outra locação seja compatível com o local loteado, haja comprovação de valores por avaliações de três profissionais tecnicamente habilitados, haja parecer favorável do Secretário competente e haja o aval da Câmara municipal de Vereadores.

Art. 25 - No caso do projeto de loteamento ser executado por etapas, conforme o §7º, do Artigo 16, o

Termo de Compromisso referido no Artigo 23 deve conter ainda:

I - Definição de cada etapa do projeto, de modo a assegurar a cada comprador de lote o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o loteamento;

II - Definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;

III - Estabelecimento das condições especiais, se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;

IV - Indicação dos lotes alienados em proporção com as etapas do projeto.

§ 2º - Os marcos de alinhamento e nivelamento, referidos no Inciso I, alínea a, do Artigo 23, deverão ser de concreto ou pedra, segundo padrão fornecido pela Prefeitura.

Art. 26 - Uma vez aprovado o plano de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura Municipal baixará um Decreto de Aprovação do Projeto de Loteamento, no qual deverá constar:

I - Dados que caracterizem e identifiquem o loteamento;

II - As condições em que o loteamento foi aprovado;

III - Indicação das áreas destinadas a vias e logradouros, áreas livres e áreas destinadas a equipamento comunitário, as quais se incorporam automaticamente ao patrimônio Municipal, como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para a Prefeitura;

IV - Indicação das áreas a serem caucionadas, na forma do § 4º do artigo 16º, como garantia da execução das obras,

V - Anexo no qual conste a descrição das obras a serem realizadas e o cronograma de sua execução física.

CAPÍTULO VI DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 27 - Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o expresso na Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979, a saber:

I - Título de propriedade do imóvel;

II - Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos vinte anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - Certidões negativas:

a - De tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b - De ações reais referentes ao imóvel, pelo período de dez anos;

c - De ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública;

IV - Certidões:

- a - Dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de dez anos;
- b - De ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de dez anos;
- c - De ônus reais relativos ao imóvel;
- d - De ações penais contra o loteador, pelo período de dez anos;

V - Cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas por legislação Municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento e, ou desmembramento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação do cronograma, com a duração máxima de dois anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

VI - Exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no Art. 37 deste Regulamento;

VII - Declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro de loteamento.

§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea "b", e IV, alíneas "a", "b" e "d", tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o Juiz competente.

§ 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste Artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 4º - A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante Certidão do Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 28 - Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em três dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de quinze dias contados da data da última publicação.

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

§ 2º - Ouvido o Ministério Público no prazo de cinco dias, o Juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3º - A publicação se fará num dos jornais locais.

§ 4º - O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a dez vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo Juiz corregedor do Cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5º - Registrado o loteamento o Oficial de registro comunicará, por certidão, o seu registro a Prefeitura.

Art. 29 - O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

PARÁGRAFO ÚNICO - No Registro de Imóveis, far-se-ão o registro do loteamento, com uma indicação de cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

Art. 30 - Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Denegado o registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo Oficial do Registro de Imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4º deste Artigo.

§ 1º - Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

§ 2º - É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

§ 3º - Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este Artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 4º - O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sobre a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal.

Art. 31 - Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 32 - O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I - Por decisão judicial;

II - A requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, enquanto nenhum lote houver sido vendido;

III - A requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura.

§ 1º - A Prefeitura só poderá se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º - Nas hipóteses dos Incisos II e III, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de trinta dias contados da data da última publicação. Findo este prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao Juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º - A homologação de que trata o parágrafo anterior, será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Art. 33 - O processo de loteamento e os contratos depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer época, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

Art. 34 - Uma vez realizadas as obras de que trata o Artigo 21, Inciso I, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, liberará as áreas caucionadas.

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

§ 2º - Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a Fiscalização Municipal observará o que dispõe o Código de Obras e Edificações.

Art. 35 - Caso as obras de que trata o Artigo 23 não tenham sido realizadas no prazo de 2 (dois) anos a contar da data de aprovação do loteamento, a Prefeitura Municipal as executará e promoverá ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas.

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

~~**Art. 35-A -** Poderá o adquirente de um lote, requerer consulta de viabilidade, aprovação de projetos, expedição de alvará de construção e habite-se, desde que a loteadora já estiver implantado na rua onde estiver localizado o imóvel, os seguintes equipamentos urbanos: (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 106/2021)~~

Art. 35-A Poderá o adquirente de um lote requerer consulta de viabilidade, licenciamento ambiental, aprovação de projetos, expedição de alvará de construção e Habite-se, desde que a loteadora já tenha implantado, na rua onde estiver localizado o imóvel, os seguintes equipamentos urbanos: (Redação dada pela Lei Complementar nº 111/2022)

- a) rede de abastecimento de água; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 106/2021)
- b) sistema de drenagem de águas pluviais, guias, sarjetas e pavimentação das vias de circulação; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 106/2021)
- c) rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública com a colocação das respectivas luminárias; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 106/2021)
- d) rede coletora de esgoto interligada a um sistema de tratamento; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 106/2021)
- e) comprovação do cumprimento da exigência prevista no art. 86 da presente Lei Complementar. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 106/2021)

§ 1º No caso de condomínios fechados, a expedição de consulta de viabilidade, alvará de construção e habite-se condiciona-se à execução das obras previstas nas alíneas 'a', 'b', 'c' e 'd' do inciso VII do art. 40 desta Lei Complementar. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 106/2021)

§ 2º No caso dos loteamentos de interesse social, deverá também ser comprovado o cumprimento do art. 3º, da Lei 3.988/2020 ou mantida a garantia de execução das obras (caução) até a entrega dos equipamentos comunitários. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 106/2021)

CAPÍTULO VII DOS CONTRATOS

Art. 36 - Os contratos de compromisso de compra e venda obedecerão o disposto na Legislação Federal específica.

CAPÍTULO VIII DAS MODIFICAÇÕES

Art. 37 - O arruador ou loteador poderá requerer modificação total ou parcial do projeto de arruamento ou loteamento aprovado, desde que:

I - Sejam obedecidas as normas legais e regulamentares vigentes;

II - Seja obtida a anuência dos titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda quando for o caso;

CAPÍTULO IX DOS PROJETOS DE CONDOMÍNIOS FECHADOS

Art. 38 - Aplica-se ao projeto de condomínio fechado no que couber, o disposto nesta Lei para a aprovação de projeto de loteamento.

Art. 39 - O condomínio fechado deverá estar adequado ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município, ao Regulamento de Zoneamento e Uso do Solo, demais disposições federais e estaduais relativas ao parcelamento do solo e demais parâmetros estabelecidos por regulamento específico, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente.

§ 1º - A implantação de condomínio fechado em gleba não originária de loteamento urbano aprovado pelo Município e sujeita a diretriz de arruamento, deve atender preliminarmente as disposições urbanísticas exigidas para loteamento.

§ 2º - A implantação de condomínio fechado, ainda que em gleba originária de loteamento urbano aprovado pelo Município, deve atender preliminarmente as disposições urbanísticas vigentes para loteamento.

Art. 40 - Todos os condomínios fechados deverão atender às seguintes exigências:

I - Não poderão ter área superior a 300.000,00 m² (trezentos mil metros quadrados);

II - A taxa de ocupação das edificações será de 50% (cinquenta por cento) no máximo em áreas planas e a área mínima dos lotes será de 300 m².

III - Nos terrenos situados em morros ou elevações a taxa de ocupação máxima será de 30% e a área mínima dos lotes será de 400 m².

IV - Será reservada uma área interna destinada ao uso de recreação dos condôminos, correspondente a no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do condomínio fechado, excluídas deste percentual as vias de circulação interna;

V - Não poderão prejudicar o acesso público às praias e margem dos rios e canais, não podendo cercá-las para uso privativo, conforme o Artigo 66 do Código Civil.

VI - Os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros, conforme o código de obras;

VII - As obras de urbanização interna deverão apresentar, no mínimo:

- a - meio-fio e ensaibramento das vias internas;
- b - rede de água interna;
- c - redes de energia e de iluminação interna;
- d - galeria de águas pluviais;
- e - guarita em alvenaria, provida de instalações sanitárias, controle de entrada com portão nas vias de acesso, interfone e caixas de correspondências;
- f - local apropriado para deposição do lixo interno do condomínio, situado próximo ao logradouro público, em local de fácil acesso e visualização, conforme disposições específicas do Regulamento de Edificações.

VIII - Na aprovação do condomínio fechado, a Prefeitura Municipal poderá exigir a abertura de uma via de circulação para acesso, mesmo não havendo vias existentes nos terrenos vizinhos, tendo em vista as necessidades futuras do sistema viário municipal;

IX - O arruamento interno deverá prever largura mínima de 6,00 m (seis metros) para faixa de rolamento e 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado da rua para passeio;

X - Implantação de rede coletora e de tratamento de esgotos domésticos, obedecidos as regras da Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

Art. 41 - Nas zonas urbanas consolidadas ou em loteamento já aprovados, somente serão permitidos, condomínios fechados em área igual ou superior a 3.000,00 m² (três mil metros quadrados), com testada mínima de 20,00m (vinte metros).

Art. 42 - As frações ideais de terrenos de condomínios fechados aprovados pela Municipalidade, são consideradas indivisíveis.

§ 1º - Ao ser registrado no Registro de Imóveis o projeto de Condomínio Fechado, deverá ser especificada condição de uso da área somente para condomínio fechado e a proibição da subdivisão da área em lotes individualizados.

CAPÍTULO X DAS NORMAS TÉCNICAS

Seção I Abertura de Logradouros

Subseção I Condições Técnicas do Projeto

Art. 43 - Fica obrigatoriamente subordinado ao interesse do Município a abertura de logradouro, em qualquer parte de seu território, feita por iniciativa privada, através de projeto de arruamento, sejam quais forem as zonas de sua localização, tipo e dimensões.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os projetos de abertura de logradouro e seus detalhes poderão ser aceitos ou recusados, tendo em vista as diretrizes estabelecidas pelos diferentes aspectos do plano diretor e os planos parciais elaborados pelo organismo competente da municipalidade, podendo ser impostas exigências no sentido de corrigir as deficiências dos arruamentos projetados.

Art. 44 - Os projetos de abertura de logradouros de iniciativa particular deverão ser organizados de maneira a não atingirem nem comprometerem propriedades de terceiros, de particulares ou de entidades governamentais, não podendo dos mesmos projetos resultar qualquer ônus para o Município; além disso, e das demais disposições deste Regulamento serão observadas as determinações dos diversos Artigos da presente Seção.

Art. 45 - As calçadas terão os passeios da mesma largura, não podendo ser inferiores a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º - Não serão admitidos desníveis nem rampeamentos nas calçadas. O caimento máximo no sentido do alinhamento do muro frontal para o meio fio é de 2% (dois por cento).

§ 2º - Será admitido o rebaixamento do meio-fio unicamente em frente aos acessos de garagens e em frente as faixas de travessia de pedestres.

§ 3º - Quanto a entrada de garagens, o rebaixamento de que trata o Parágrafo anterior deverá se restringir unicamente ao meio-fio, não se admitindo em hipótese nenhuma o rebaixamento ou rampeamento do passeio.

§ 4º - Quanto ao rebaixamento para travessia de pedestres deverá ser executado rampeamento moderado, de todo o passeio, de modo a absorver o rebaixamento do meio-fio e produzir concordância suave em todas as direções da calçada a fim de evitar rampeamentos bruscos, desníveis e viabilizar o livre e seguro trânsito de deficientes e equipamentos de transporte de tração humana.

Art. 46 - As quadras dos loteamentos não poderão ter extensão superior a 200,00 m (duzentos metros), a não ser em casos especiais, como composição obrigada com logradouros públicos existentes, seus prolongamentos e em terrenos de declividade acentuada, a critério do órgão municipal competente.

Art. 47 - A concordância dos alinhamentos de dois logradouros projetados, entre si, e dos alinhamentos deste com os logradouros existentes, será feita por curva de raio mínimo de 5,00 m (cinco metros) no primeiro caso e 6,00 m (seis metros) no segundo caso. Os novos logradouros deverão respeitar o disposto no Quadro de Classificação de Vias.

PARÁGRAFO ÚNICO - Serão admitidos raios de concordância inferiores aos descritos neste Artigo em logradouros existentes, nos quais não haja possibilidade do atendimento à concordância exigida neste Artigo.

Art. 48 - A rampa máxima dos logradouros será de 6% (seis por cento), admitindo-se, entretanto, excepcionalmente, para pequenos trechos de extensão nunca superior a 100,00 m (cem metros), rampas de 8% (oito por cento).

§ 1º - Os logradouros situados em regiões acidentadas poderão ter rampas até 15% (quinze por cento), em trechos não superiores a 100,00 m (cem metros).

§ 2º - Para os logradouros ou trechos de logradouros em que se tenham que vencer diferenças de nível correspondentes a rampas superiores a 15% (quinze por cento) o órgão municipal competente determinará as condições a serem adotadas em cada caso particular, podendo permitir rampas até 25%

(vinte e cinco por cento) com trechos máximos de 50,00 m (cinquenta metros), sempre reduzidos a 15 % (quinze por cento), numa distância mínima de 40,00 (quarenta metros), admitida após a redução novas progressões e reduções nos limites indicados.

Art. 49 - Quando um projeto de arruamento interessar a algum ponto panorâmico, ou algum aspecto paisagístico, será obrigatoriamente posta em prática as medidas convenientes para a sua necessária defesa, podendo o Município exigir, como condição para aceitação do projeto, a construção de mirantes, belvederes, balaustradas e a realização de qualquer outra obra porventura necessária ou providenciar no sentido de assegurar a perene servidão pública sobre os mesmos pontos e aspecto.

Subseção II Das Vias de Circulação

Art. 50 - O projeto de arruamento do loteamento, deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura, conforme estabelecido na presente Lei, devendo ser projetado de modo a constituir rede hierarquizada de vias integradas ao sistema viário existente e previsto.

Art. 51 - As vias são classificadas numa das seguintes categorias:

I - Vias Arteriais;

II - Vias Coletoras;

III - Vias de Distribuição;

IV - Vias Locais;

V - Vias de Pedestres.

§ 1º - Em função do adiantado nível de ocupação urbana existente no Município, os parâmetros de dimensionamento apresentados como ideais, para cada uma destas vias, incidirão apenas nas vias a serem projetadas. Entretanto, esta classificação definirá as categorias das diversas vias pertencentes ao sistema viário Municipal.

§ 2º - As normas, dimensões, especificações e padrões abrangem tópicos que deverão, a seguir, serem explicitados para cada um dos tipos de vias previstos neste Regulamento e resumidos no Quadro de Classificação de Vias.

§ 3º - Define-se como faixa de domínio público a distância compreendida de muro a muro das edificações.

Art. 52 - As vias Arteriais são aquelas destinadas à interligação das diversas localidades existentes no Município, bem como à interligação deste com outras cidades do Estado, sendo denominadas rodovias municipais, quando for o caso. Sua faixa de domínio público é de 25,00m (vinte e cinco metros), no mínimo, com calçadas de 3,00m (três metros), de acordo com o Quadro de Vias, anexo e integrante deste Regulamento.

§ 1º - As vias Arteriais, existentes no Município, não foram dimensionadas de acordo com os critérios apresentados neste Artigo.

§ 2º - As vias Arteriais existentes são as seguintes: Avenida Nereu Ramos, Celso Ramos, Rua Izidoro L. Crispim (Rua 406), Avenida João Francisco Pio, Rua Carlos Romeu dos Santos (Rua 902), Rua Anestor M.

do Nascimento (Rua 802) e seu prolongamento (Estrada do Areal).

§ 3º - As vias Arteriais existentes não poderão sofrer diminuição de largura de faixa de domínio público nem alteração, para menor, do recuo frontal das edificações construídas em seu seguimento.

§ 4º - As vias Arteriais que forem abertas a partir da vigência deste Regulamento terão que respeitar o dimensionamento proposto, salvo os prolongamentos de vias existentes.

§ 5º - A arborização, retornos, calçadas, estacionamento e canteiros deverão ser dimensionados e executados conforme planta e detalhes do sistema viário fornecidos pelo organismo municipal competente e, quando for o caso, de acordo com as normas do DNER e DER.

§ 6º - As vias Arteriais terão, sempre que possível, duas pistas separadas por canteiro, com mão única de direção em cada pista.

§ 7º - A eventual construção de paradas para ônibus deverá ser feita em intervalos de 400,00m (quatrocentos metros) à 500,00m (quinhentos metros).

§ 8º - A Rua Izidoro L. Crispim (Rua 406) deverá ser alargada, tanto quanto possível, a fim de atender a futura demanda de tráfego que se originará com o desenvolvimento da região.

Art. 53 - As vias Coletoras são aquelas destinadas à interligação das diversas zonas ou bairros da área urbana do Município e sua faixa de domínio público é de no mínimo 18,00m (dezoito metros).

§ 1º - A faixa de rolamento para esse tipo de via será de 12,00 m (doze metros) e terão calçadas de 3,00m (três metros), no mínimo, de acordo com o Quadro de Classificação de Vias, anexo e integrante desta Lei.

§ 2º - A eventual construção de paradas para ônibus deverá ser feita em intervalos de 400,00m (quatrocentos metros) à 500,00m (quinhentos metros).

§ 3º - As vias Coletoras, existentes no Município, não foram dimensionadas de acordo com os critérios apresentados neste Artigo.

§ 4º - As vias Coletoras existentes são as seguintes: Avenida Nereu Ramos, Avenida Governador Celso Ramos, Rua Izidoro L. Crispim (Rua 406), Rua 600, Rua Adão N. Manerick (Rua 700), Rua Anestor M. do Nascimento (Rua 802), Rua Carlos Romeu dos Santos (Rua 902) e Avenida João Francisco Pio.

§ 5º - As vias Coletoras existentes não poderão sofrer diminuição de largura de faixa de domínio público nem alteração do recuo frontal, para menor, das edificações construídas em seu seguimento.

§ 6º - As vias Coletoras que forem abertas a partir da vigência deste Regulamento terão que respeitar o dimensionamento proposto, salvo os prolongamentos de vias existentes.

§ 7º - A arborização, retornos, calçadas, estacionamentos e canteiros deverão ser dimensionados e executados conforme planta e detalhes do sistema viário fornecidos pelo organismo Municipal competente.

§ 8º - As vias Coletoras terão, sempre que possível, mão única de direção.

Art. 54 - As vias de Distribuição são aquelas destinadas ao trânsito da população no interior das diversas zonas e bairros urbanos e sua faixa de domínio público é de no mínimo 13,00m (treze metros).

§ 1º - A faixa de rolamento para esse tipo de via será de 9,00m (nove metros), com calçadas de 2,00m (dois metros), de acordo com o Quadro de distribuição de Vias, integrante deste Regulamento.

§ 2º - As vias de Distribuição existentes no município, não foram dimensionadas de acordo com os critérios apresentados neste artigo.

§ 3º - As vias de Distribuição existentes são classificadas por interligar diversas vias locais no interior do Bairro, geralmente são paralelas as vias coletoras

§ 4º - As vias de Distribuição não poderão sofrer diminuição de largura de faixa de domínio público nem alteração do recuo frontal, para menor, das edificações construídas em seu seguimento.

§ 5º - As vias de Distribuição que forem abertas a partir da vigência deste Regulamento terão que respeitar o dimensionamento proposto.

§ 6º - A arborização, retornos, calçadas, estacionamento e canteiros deverão ser dimensionados e executados conforme planta e detalhes do sistema viário fornecidos pelo organismo municipal competente.

§ 7º - As vias de Distribuição terão, sempre que possível, mão única de direção.

Art. 55 - As vias Locais são todas aquelas existentes que obedecem as dimensões e configurações contidas nos projetos de loteamentos aprovados desde que não classificadas como Arteriais, Coletoras ou de Distribuição, cuja faixa de domínio seja inferior a 12,00m (doze metros) e que esteja conectada a uma via qualquer, com calçadas definidas no projeto aprovado., de acordo com o Quadro de Classificação de Vias, anexo e integrante desta Lei .

§ 1º - As vias Locais que forem abertas a partir da vigência deste Regulamento terão que respeitar o dimensionamento proposto, exceto em loteamentos populares para pessoas de baixa renda.

§ 2º - A arborização, retornos, calçadas, estacionamento e canteiros deverão ser dimensionados e executados conforme planta e detalhes do sistema viário fornecidos pelo organismo municipal competente.

Art. 56 - São denominadas vias de Pedestres, aquelas destinadas a circulação exclusiva de pedestres com faixa de domínio público com largura mínima de 4,00m (quatro metros).

§ 1º - Quando a via de Pedestre servir de acesso a unidades residenciais ou comerciais, a faixa de domínio público será de, no mínimo, 5,00m (cinco metros) de largura, sendo 3,00m (três metros) pavimentados.

§ 2º - As servidões públicas existentes em todo o Município passam a ser consideradas como vias para pedestres para efeito de uso, bem como à respeito das faixas de domínio público, salvo nas servidões de largura mínima de 5,00 m (cinco metros) que servem como único acesso a edificações, nestas, será permitido o acesso de veículo e vedado seu estacionamento na servidão.

§ 3º - Será tolerado o uso de bicicletas nas vias de Pedestres, desde que fique definido o espaço da ciclovia.

§ 4º - A arborização das vias de Pedestres é obrigatória
QUADRO DE CLASSIFICAÇÃO DE VIAS

Tipos de Via	Faixa de Domínio(m)	Pista de Rolamento (m)	Canteiro Central(m)	Calçada(m)(3)	Raio de Concordância(m)	Arborização (distância em m)
Arterial (1)	25	9 (2)	1,2	3,0	8	-
Coletora	18	12	-	3,0	6	10
Distribuição	14	9	-	2,0-2,5	6	10
Local	12	8	-	1,5-2,0	5	10
Pedestre	4	-	-	-	-	10

- (1) - Quando rodovia municipal deverá respeitar projeto específico;
 (2) - Deverão ser indicadas duas pistas de 9,00 m (nove metros);
 (3) - Uma em cada lado da pista de rolamento;

Subseção III

Pavimentação, Obras e Serviços Complementares

Art. 57 - Os interessados na abertura de novos logradouros deverão realizar, à sua custa, sem qualquer ônus para o Município, todas as obras de terraplenagem, pavimentação, meios-fios, arborização, pontes, pontilhões, bueiros, galerias, linhas adutoras, troncos alimentadores e distribuidores, redes de esgotamentos, muralhas e quaisquer outras obras que venham a ser exigidas para contenção de talude e estabilidade de encosta, tudo de acordo com os respectivos projetos visados.

§ 1º - As obras de estabilização, consolidação e proteção dos taludes, assim como aquelas necessárias ao perfeito escoamento das águas, são obrigatórias em todo o Município, sem qualquer exceção.

Art. 58 - Apenas quando não houver rede geral para ligação, será dispensada a execução de galerias e canalizações de águas pluviais, desde que se trate de logradouros com menos de 100,00 m (cem metros), podendo o escoamento ser feito superficialmente.

Art. 59 - As obras de ligação das galerias ou canalizações de águas pluviais com as galerias ou canalizações municipais existentes serão executadas pelo órgão Municipal competente, de acordo com as normas técnicas pertinentes.

Art. 60 - A concordância do calçamento do logradouro que esteja sendo aberto por particular, com o calçamento dos logradouros públicos, será sempre executada pelo Município ou por quem for por ele determinado.

§ 1º - Em qualquer caso, as despesas com a concordância, avaliadas previamente pelo Município, correrão por conta do interessado e serão pagas de acordo com as normas do órgão público competente.

§ 2º - O sacrifício de árvore ou de árvores da arborização pública em consequência da abertura de logradouro por particular será, quando indispensável, feito de acordo com as normas do órgão competente. Entretanto deverá ser repostas no espaço público, no mínimo, cinco árvores para cada árvore suprimida.

§ 3º - A remoção de postes ou de qualquer outro dispositivo correrá também por conta do interessado que deverá requerer o serviço ao órgão responsável pela execução deste serviço.

Subseção IV

Obrigações a Serem Cumpridas Durante a Execução Das Obras

Art. 61 - A execução de obras de abertura dos logradouros deverá obedecer integralmente aos projetos aprovados, dispensada a assinatura de termo de obrigações.

PARÁGRAFO ÚNICO - Qualquer modificação a ser introduzida na execução somente poderá ser feita após entendimento do interessado com os órgãos Municipais competentes, devendo constar do cadastro, cuja apresentação será indispensável para aceitação das obras.

Art. 62 - Sempre que na execução das obras de abertura de logradouros for verificada a sua interferência com obras de serviços públicos existentes ou em construção, será modificado o projeto ou haverá entendimento do interessado com os respectivos serviços.

PARÁGRAFO ÚNICO - As alterações provenientes dessa interferência serão feitas sem qualquer ônus para o Município, inclusive a reposição da pavimentação quando necessária.

Art. 63 - Durante a execução dos trabalhos, deverão ser permanentemente mantidos no local das obras o alvará, a ART - Anotação de Responsabilidade Técnica dos técnicos responsáveis pelos diversos serviços e uma cópia do(s) projeto(s) aprovado(s) a fim de serem exibidos às autoridades fiscais, sempre que solicitados.

Art. 64 - Enquanto durarem os trabalhos, os logradouros em execução serão vedados ao trânsito público; somente após a aceitação dos logradouros, poderão ser liberados ao trânsito.

PARÁGRAFO ÚNICO - Será penalizado o responsável e interditado o logradouro que for liberado ao trânsito público antes de sua aceitação e reconhecimento por parte da administração Municipal.

Art. 65 - Durante a execução dos trabalhos o profissional responsável deverá pôr em prática todas as medidas possíveis para garantir a segurança dos operários, do público e das propriedades vizinhas e providenciar para que o leito do logradouro no trecho prejudicado pelas mesmas obras seja, permanentemente, mantido em perfeito estado de limpeza e conservação.

§ 1º - Quaisquer detritos caídos das obras e bem assim resíduos de materiais que ficarem sobre qualquer parte do leito do logradouro público deverão ser imediatamente recolhidos, devendo, caso necessário, ser feita a varredura de todo o trecho do mesmo logradouro cuja limpeza ficar prejudicada, além da irrigação para impedir o levantamento do pó.

§ 2º - O responsável por uma obra porá em prática todas as medidas possíveis no sentido de evitar incômodo para a vizinhança pela queda de detritos nas propriedades vizinhas ou pela produção de poeira

ou ruídos excessivos.

§ 3º - É proibido executar nas obras qualquer serviço que possa perturbar o sossego dos hospitais, escolas, asilos e congêneres, situados na vizinhança, devendo ser realizados em local distante, sempre que possível, os trabalhos que possam, pelo seu ruído, causar aquela perturbação.

§ 4º - Nas obras situadas nas proximidades dos estabelecimentos referidos no Parágrafo precedente e nas vizinhanças de casas de residência é proibido executar antes das sete horas e depois das dezenove horas qualquer trabalho ou serviço que produza ruído.

§ 5º - A não ser com licença especial, que o órgão Municipal competente poderá conceder em se tratando de obras afastadas de qualquer habitação ou estabelecimento comercial, não será permitido o funcionamento de britadores ou de outros mecanismos ou aparelhos ruidosos, salvo quando se tratar de obras executadas na via pública.

Subseção V Aceitação de Obras

Art. 66 - Uma vez concluídas as obras de um ou mais logradouros, o interessado deverá requerer a sua aceitação e o seu reconhecimento ao órgão municipal competente, o qual deverá exigir do interessado as declarações necessárias dos outros órgãos municipais e estaduais referentes aos serviços executados.

§ 1º - Essa aceitação poderá ser requerida parceladamente e, à medida que as obras dos logradouros forem sendo concluídas por trechos definidos, sendo concedida por despacho do Secretário do órgão municipal competente, após a entrega das declarações necessárias dos diversos órgãos do Estado referente aos serviços executados.

§ 2º - A verificação do não cumprimento dos projetos técnicos aprovados e de suas especificações poderá importar na execução das correções pelo Município, através do órgão municipal competente; se o pagamento do valor das obras executadas e dos serviços prestados não for efetuado dentro do prazo estabelecido pelo Município, será o mesmo cobrado executivamente, com correção monetária e juros, além das multas máximas permissíveis.

Art. 67 - O despacho final do requerimento de aceitação deverá ser exarado dentro do prazo de trinta dias úteis, contados da data de entrega de todos os documentos necessários ao órgão municipal competente.

§ 1º - Se no prazo previsto neste Artigo não for despachado o requerimento, as obras executadas no logradouro, ou logradouros, serão consideradas aceitas.

§ 2º - A notificação de qualquer exigência ao interessado, feita de acordo com as normas que regulam o processo administrativo, suspenderá a contagem do prazo mencionado no Parágrafo anterior, contando-se integralmente um novo prazo, a partir da data em que a exigência for satisfeita.

Art. 68 - Depois de aceita as obras de abertura de um logradouro pelo órgão competente, o Prefeito baixará decreto reconhecendo-o como logradouro público e dando-lhe a necessária denominação.

Art. 69 - Nenhuma responsabilidade poderá recair sobre o Município, em consequência de prejuízos supostamente causados a terceiros pela execução de obras de abertura de logradouros.

Subseção VI

Reconhecimento de Logradouros

Art. 70 - Serão reconhecidas como logradouros públicos as vias de trânsito objeto de projetos de loteamento e, ou, arruamento, cujas obras de urbanização, inclusive as relativas ao serviço público de águas e de esgotos sanitários, tenham sido realizadas e aceitas pela administração pública.

Art. 71 - Poderão ser reconhecidas como logradouros públicos as vias de trânsito, abertas sem licença ou constantes de projetos de arruamento e, ou, loteamento, desde que atendam aos seguintes requisitos:

I - Haja decorrido o prazo de três anos de abandono processual que, no caso de existir termo assinado, será contado a partir da data do término estipulado no termo de obrigações ou da última prorrogação;

II - Apresentem condições mínimas de acesso aos lotes;

III - Esteja o projeto de loteamento e, ou, arruamento devidamente inscrito no Registro Geral de Imóveis, com lotes vendidos ou prometidos à venda por escritura pública.

PARÁGRAFO ÚNICO - O reconhecimento de que trata este Artigo será efetivado através de despacho do Secretário Municipal competente.

Art. 72 - Poderão ser reconhecidas, condicionalmente, como logradouros públicos, as vias de trânsito abertas sem licença ou constantes de projetos de arruamento e, ou, loteamento, desde que, observado o disposto no Parágrafo único do Artigo anterior, atendam aos itens "I" e "II" do mesmo Artigo e, caso não haja projeto de arruamento e loteamento aprovado, tenham lotes pagando imposto territorial e predial, através de benfeitorias construídas, não legalizadas.

§ 1º - Nos logradouros a serem reconhecidos como públicos, condicionalmente, nos termos deste Artigo, será elaborado pelo órgão municipal competente, "a priori", o projeto de alinhamento referente a área abrangida pelos logradouros, desde que sejam fornecidos pelos interessados elementos que permitam reconstituir a situação dos lotes existentes.

§ 2º - As vias de trânsito abertas sem licença ou constantes de projetos de loteamento não aprovados e que sejam reconhecidas como logradouros públicos, condicionalmente, nos termos deste Artigo, somente poderão passar para o Município, sem condições, após a apresentação de certidão que comprove a inscrição do projeto de loteamento no Registro Geral de Imóveis e o cumprimento das exigências que tenham sido formuladas pelo Município.

§ 3º - Nos logradouros reconhecidos como públicos, condicionalmente, nos termos deste Artigo, as obras de conservação de logradouro, sua limpeza, arborização, calçamento e iluminação, continuarão com o loteador ou com seus sucessores a qualquer título.

§ 4º - Os ônus mencionados no Parágrafo anterior somente passarão para o Município quando do reconhecimento das vias de trânsito como logradouros públicos, sem condições, de acordo com os Artigos 82 e 83 deste Regulamento.

Art. 73 - O reconhecimento de logradouros será efetuado mediante decreto do Prefeito Municipal, e poderá, a exclusivo critério da administração, abranger somente trechos parciais que preencham as condições necessárias e tenham interligação com logradouros já oficialmente reconhecidos.

Art. 74 - O reconhecimento como logradouro público, de acordo com os Artigos anteriores:

I - Não eximirá loteadores, sucessores, profissionais ou quaisquer responsáveis, das multas e outras penalidades decorrentes de Lei, Decretos, Termos ou instrumentos assinados;

II - Não impedirá, se for o caso, que sejam propostas as medidas judiciais cabíveis para exigir:

a) o cumprimento das obrigações decorrentes de Lei, Decretos, Termos, instrumentos assinados ou projetos técnicos aprovados;

b) a indenização correspondente às obras de urbanização, de serviços de abastecimento de água ou relativos a esgotos sanitários que tenham sido efetivados pelo Município, pelos concessionários dos serviços públicos ou cujos encargos tenham sido por estes assumidos.

PARÁGRAFO ÚNICO - A realização de obras ou assunção de encargos deverá ser precedida, em cada caso, de prévia vistoria administrativa ou judicial e orçamento das obras a serem executadas.

Art. 75 - A indenização prevista no Artigo anterior poderá ser feita em dinheiro, apólices, ações, bens imóveis ou lotes, inclusive do próprio loteamento, devidamente avaliados pelo órgão Municipal competente, comprovadamente liberados e isentos de qualquer ônus.

PARÁGRAFO ÚNICO - O reconhecimento de logradouros, cujas obras não tenham sido concluídas, impedirá a liberação ou transferência de lotes caucionados, permanecendo o vínculo dos mesmos ao Município, até a conclusão das medidas judiciais.

Art. 76 - O Município, caso o interesse público o justifique, poderá, excepcionalmente, reconhecer logradouros constantes de projeto de arruamento e, ou, loteamento aprovado, cujas obras de urbanização ainda não tenham sido concluídas e estejam com prazo de execução em vigor, desde que:

I - Os logradouros apresentem condições mínimas de acesso aos lotes;

II - Haja edificações construídas em número superior a 30% (trinta por cento) dos lotes do logradouro.

PARÁGRAFO ÚNICO - O reconhecimento dos logradouros capitulados no presente Artigo não libera, em hipótese alguma, o loteador, das obrigações assumidas, que continuarão sob sua total responsabilidade até a conclusão da urbanização.

Seção II Dos Lotes

Art. 77 - Os lotes, partes autônomas do projeto, quanto às suas dimensões mínimas, são assim classificados: ([Vide regulamentação dada pela Lei nº 3988/2020](#))

I - Lote de Primeira categoria - testada mínima de 100 m (cem metros) e área mínima de 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados);

II - Lote de Segunda categoria - testada mínima de 50 m (cinquenta metros) e área mínima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

III - Lote de Terceira categoria - testada mínima de 20 m (vinte metros) e área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados);

IV - Lote de Quarta categoria - testada mínima de 15 m (quinze metros) e área mínima de 600 m² (seiscentos metros quadrados)

V - Lote de Quinta categoria - testada mínima de 12 m (doze metros) e área mínima de 300 m² (trezentos metros quadrados);

VI - Lote de Sexta categoria - testada mínima de 5 m (cinco metros) e área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), exclusivamente com testada para logradouros com largura igual ou inferior a 9 m (nove metros) e destinado exclusivamente a loteamentos sociais.

Art. 78 - Um lote será classificado numa categoria quando a sua área for igual ou superior à mínima fixada para essa categoria e inferior à mínima fixada para a categoria imediatamente superior, de acordo com o Artigo anterior. O lote de primeira categoria terá área igual ou superior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados).

§ 1º - Observado o disposto neste Artigo, um lote não poderá ter testada inferior a mínima estabelecida pelo Artigo anterior para a categoria em que for classificado.

§ 2º - Em casos especiais e justificáveis, a administração municipal poderá exigir lotes com dimensões superiores às fixadas no Artigo anterior.

§ 3º - Os lotes definidos no Artigo anterior e classificados de acordo com este Artigo são permitidos nas áreas das diversas zonas compreendidas nas diferentes regiões, de acordo com o estabelecido no Regulamento de Zoneamento, inclusive quanto às suas dimensões mínimas.

Art. 79 - Em todos os loteamentos deverão existir núcleos de comércio local.

§ 1º - Em casos especiais, de acordo com a decisão da administração pública, poderá ser dispensada a exigência contida neste Artigo.

§ 2º - Estes lotes comerciais deverão ter afastamento frontal de 8,00 m (oito metros) para estacionamento; a área assim definida será descontada do total da área de estacionamento exigida para o lote.

Art. 80 - Quando um lote apresentar testada em curva côncava ou em linha quebrada, formando concavidade e sendo satisfeito o limite mínimo de área, será admitida para a testada dimensão menor que os mínimos estabelecidos no Artigo 89, devendo, porém, o lote apresentar largura média com dimensão correspondente a esses mínimos.

PARÁGRAFO ÚNICO - O número máximo de lotes admitidos com estes parâmetros dentro de um loteamento é de, no máximo, 5% (cinco por cento), do número total de lotes existentes no loteamento, ou, se o resultado deste percentual for inferior a uma unidade poderá esta unidade ser beneficiada com este critério.

Art. 81 - Quando o lote estiver situado em esquina de logradouros para os quais existir a exigência do afastamento da construção em relação ao alinhamento, a testada menor será acrescida do valor do afastamento exigido para o outro logradouro, de maneira a compensar a área atingida pelo segundo afastamento.

Art. 82 - Serão admitidos, para remate do loteamento, no caso de não ser possível a divisão exata do terreno, até dois lotes no máximo, em cada série de lotes contínuos, apresentando testada e área mínimas reduzidas de 10% (dez por cento) no máximo, em relação aos valores fixados no Artigo 89.

PARÁGRAFO ÚNICO - A tolerância acima não se aplica aos lotes de esquina.

Art. 83 - Nas diferentes zonas urbanas os lotes obedecerão aos parâmetros estabelecidos no Regulamento de Zoneamento e Uso do Solo.

~~PARÁGRAFO ÚNICO - O lote mínimo para efeito das novas aprovações de parcelamento no Município, é de 300,00m² (trezentos metros quadrados) de área e testada mínima de 12,00m (doze metros) exceto nos loteamentos pertencentes a programas sociais destinados a população de baixa renda.~~

§ 1º O lote mínimo para efeito das novas aprovações de parcelamento no Município, é de 300,00m² (trezentos metros quadrados) de área e testada mínima de 12,00m (doze metros) exceto nos loteamentos pertencentes à programas sociais destinados à população de baixa renda. (Redação dada pela Lei Complementar nº 105/2021)

§ 2º A exigência do §1º deste artigo não se aplica aos desmembramentos resultantes de herança, divisão amigável ou judicial, ou extinção de comunhão de bens, áreas alodiais constantes de escritura pública, matrícula imobiliária ou transcrição e que possuem parte do imóvel inserida em área de marinha, bem como nos casos de ação de usucapião (judicial e extrajudicial). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 105/2021)

§ 3º Nos casos previstos no §2º, as áreas desmembradas deverão ter área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 3,00 (três) metros. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 105/2021)

Art. 84 - Serão permitidas construções ou edificações em lotes existentes que não se encontram nos parâmetros estabelecidos neste Regulamento, desde que atendam as Leis vigentes.

Art. 85 - Serão admitidos lotes para condomínios fechados, respeitadas as limitações do presente Regulamento, do Regulamento de Edificações, da Lei de Zoneamento e Uso do Solo e demais dispositivos legais.

Art. 86 - Todo loteamento deverá prever obrigatoriamente, além das vias e logradouros públicos, áreas específicas para usos institucionais e áreas verdes, necessárias ao equipamento urbano do Município e que, a este, serão transferidas no ato de inscrição do loteamento, independentemente de indenização.

§ 1º - Em relação à área total do loteamento, dentro do percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) de áreas públicas, serão reservadas para os usos referidos no caput deste Artigo, áreas no mínimo de:

I - 10% (dez por cento) para usos institucionais ou comunitários;

II - 8% (oito por cento) para áreas verdes;

§ 2º - Os lotes reservados para os usos referidos no Parágrafo anterior não poderão ser caucionados para o cumprimento dos dispositivos previstos neste Regulamento.

~~§ 3º - A Prefeitura não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas neste Artigo, nem outorgar real concessão de uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional ou recreacional adequado, tais como: praça, parque, estabelecimento educacional, posto de saúde, ou ainda, de puericultura, posto policial ou de bombeiro, agência telefônica, mercado, abrigo para passageiros de transportes coletivos, instalações esportivas, ou outras que visem atender necessidades da população residente ou visitante, sendo excluídas as instalações incômodas, tais como: prisões, hospitais especiais para doenças contagiosas ou repugnantes e as repartições e serviços que não sejam de utilidade direta à população residente ou flutuante, ou ainda, qualquer outro uso contrário a vontade da população residente no Bairro.~~

§ 3º - A Prefeitura somente poderá alienar e/ou outorgar real concessão de uso das áreas previstas neste artigo, na forma da lei, com a condição de que se faça o uso institucional ou recreacional adequado, tais como: praça, parque, estabelecimento educacional, estabelecimento de saúde, puericultura, posto policial ou de bombeiro, agência telefônica, mercado, abrigo para passageiros de transportes coletivos, instalações esportivas, ou outras que visem atender necessidades da população residente ou visitante, salvo, na forma da lei, para as áreas que, há mais de 05 (cinco) anos, estejam sendo efetivamente ocupadas como residência, se o ocupante não possuir outro imóvel no município de Itapema, bem como, na forma da lei, para instalação de outras atividades que visem a geração de empregos e o desenvolvimento comercial e/ou industrial de Itapema. (Redação dada pela Lei Complementar nº 14/2002)

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

§ 5º - As áreas dos logradouros projetados e áreas "non aedificandi" não podem ser incluídas nas citadas porcentagens dos itens I e II deste Artigo.

§ 6º - O Município reserva-se o direito de recusar as áreas reservadas pelo requerente aos fins previstos neste Artigo.

CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 87 - As licenças para implantação de loteamentos serão válidas pelo prazo de 06 (seis) meses, findo este prazo, não tendo sido revalidada a licença e não tendo sido iniciadas as obras de implantação do loteamento, serão consideradas canceladas, pela administração pública, a aprovação do projeto e a licença de execução das obras concedidas ao loteador que não iniciar as obras de execução do loteamento projetado até 06 (seis) meses após a aprovação deste pela Prefeitura Municipal.

PARÁGRAFO ÚNICO - A revalidação poderá ser feita por dois períodos de tempo iguais aos prazos citados neste Artigo e consecutivos. Findo este tempo, de 12 (doze) meses de revalidação da licença e não tendo sido iniciadas as obras o projeto de loteamento deverá se submeter a nova análise e se adequar às novas legislações porventura existentes.

Art. 88 - É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

PARÁGRAFO ÚNICO - Além da exigência do caput deste Artigo, para iniciar a venda dos lotes é obrigatório, por parte do loteador, o atendimento a alínea "a", do item I do Art. 23 deste Regulamento.

Art. 89 - Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, o adquirente do lote deverá solicitar providências.

PARÁGRAFO ÚNICO - A Prefeitura municipal poderá promover a notificação ao loteador, prevista no "caput" deste Artigo.

Art. 90 - Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 91 - A Prefeitura Municipal, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa

dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º - As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no Artigo 98 deste Regulamento.

§ 2º - No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no Parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 3º - A Prefeitura Municipal para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despende, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Art. 92 - Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 93 - Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 94 - Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do Artigo 11 e as especificadas no Artigo 86 desta Lei não poderão se alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Art. 95 - O Município e o Estado poderão expropriar áreas urbanas, ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução, uso público e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 96 - O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 97 - O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 98 - Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 99 - O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será sempre o da comarca da situação do lote.

Art. 100 - As intimações e notificações previstas nesta Lei serão sempre feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, ou a seu representante legal no local do empreendimento, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º - O loteador deverá por ocasião da apresentação do projeto de loteamento indicar seu representante legal no local do empreendimento, sendo a liberação da licença de obra condicionada ao atendimento desta exigência.

§ 2º - Se o destinatário, ou seu representante legal se recusar a dar recibo ou se furtar ao

recebimento, ou se for desconhecido seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 3º - Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no Parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr dez dias após a última publicação.

Art. 101 - A Prefeitura somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação as vias e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Art. 102 - As taxas de ocupação, os índices de aproveitamento e as exigências referentes a afastamentos, recuos e áreas livres internas ao lote destinado a edificação de um, dois ou mais pavimentos, estarão sujeitas às normas do Código de Edificações e da Lei de Zoneamento e Uso do Solo em vigor.

Art. 103 - O Prefeito Municipal poderá baixar por decreto normas ou especificações adicionais relativas à execução dos serviços e obras exigidas ou atos julgados necessários à regulamentação da presente Lei.

Art. 104 - Os arruamentos e loteamentos irregulares ou aprovados antes da vigência da presente Lei e ainda não totalmente executados estão sujeitos às exigências da mesma.

Art. 105 - Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos arruados ou loteados sem prévia licença da Prefeitura Municipal.

Art. 106 - A Prefeitura não se responsabilizará pelas diferenças que se verificarem tanto nas áreas como nas dimensões e forma dos lotes e quarteirões indicados no projeto aprovado.

Art. 107 - As infrações da presente Lei darão ensejo à multa, embargo administrativo e à demolição da obra, quando for o caso, bem como à anulação do ato de aprovação de loteamento ou arruamento.

CAPÍTULO XII DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 108 - Constitui crime contra a Administração Pública:

I - Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Estado e da União;

II - Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - Fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

PARÁGRAFO ÚNICO - O crime definido neste Artigo é qualificado, se cometido:

I - Por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;

II - Com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

Art. 109 - Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no Artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 110 - Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

CAPÍTULO XIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 111 - Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), do órgão metropolitano e da aprovação da Prefeitura Municipal segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 112 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Itapema 06 de fevereiro de 2002.

CLÓVIS JOSÉ DA ROCHA
Prefeito Municipal

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 14/07/2022