

## LEI COMPLEMENTAR Nº 86/2017



**Dispõe sobre a revisão  
das Diretrizes, Normas e  
Procedimentos de  
Parcelamento do Solo  
Urbano no Município de Camboriú e  
dá outras providências.**

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CAMBORIÚ, Estado de Santa Catarina, no uso das suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I  
DA CONCEITUAÇÃO, OBJETIVOS E DISPOSIÇÕES GERAIS DA LEI DE  
PARCELAMENTO DO SOLO

Capítulo I  
DA CONCEITUAÇÃO

**Art. 1º** Parcelamento do solo é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, visando a edificação.

**Art. 2º** Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novos arruamentos, prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes.

**Art. 3º** 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 novos arruamentos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Art. 4º** Será considerada unificação, a junção de duas ou mais glebas ou lotes, destinados à formação de apenas um terreno.

**Art. 5º** Compreende-se por arruamento, a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou à utilização pública, com a formação de quadras, não implicando na subdivisão das quadras em lotes.

**Art. 6º** Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo para a zona em que se situe.

**Art. 7º** Considera-se infraestrutura básica os equipamentos públicos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, rede de esgotamento sanitário, incluindo a estação compacta de tratamento de esgoto, rede de abastecimento de água potável abrangendo o reservatório de água, rede de energia elétrica pública e domiciliar, bem como as vias de circulação e as calçadas.

## Capítulo II DOS OBJETIVOS

**Art. 8º** A Lei de Parcelamento do Solo Urbano tem como objetivos:

- I - orientar o projeto e a execução de empreendimentos que impliquem no parcelamento do solo;
- II - prevenir a instalação e a expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III - desenvolver as diferentes atividades urbanas, estimulando e orientando o desenvolvimento urbano mediante o controle do uso e aproveitamento do solo;
- IV - garantir a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade;
- V - evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas.

**Art. 9º** As ações de parcelamento devem seguir as diretrizes previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Camboriú, bem como:

- I - garantir tipologias de parcelamento do solo adequadas aos usos a serem implantados;
- II - incentivo ao parcelamento do solo coerente com a infraestrutura implantada e a densidade populacional;
- III - exigir qualificação dos loteamentos, dotando-os com infraestrutura básica, conforme definição desta Lei.

## Capítulo III DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 10** As normas previstas nesta Lei regulamentam a implantação de loteamentos, desmembramentos e unificações, as quais são de cumprimento obrigatório de todos os proprietários de imóveis, sendo pessoas de direito público ou privado, devendo-se observar a legislação superior vigente que regule a matéria, em âmbito federal ou estadual, em especial a Lei Federal nº 6.766/1979 e suas alterações, a Lei Estadual nº 6.063/1982 e suas alterações, bem como as demais normas que as substituam ou complementarem.

**Art. 11** O parcelamento do solo será admitido na Macrozona Urbana na forma da presente Lei e realizado sob a forma de loteamento ou desmembramento.

**Art. 12** O parcelamento do solo será admitido na Macrozona Rural na forma da presente Lei e realizado somente na forma de desmembramento.

**Art. 13** A Zona de Transição Urbano-Rural com características de expansão da atividade urbana, deverá se ater aos termos da Instrução nº 17-B do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, que dispõe sobre o parcelamento de imóveis rurais para fins urbanos ou de expansão urbana e outras modalidades de parcelamentos rurais, bem como aos dispositivos da presente Lei Complementar.

**Art. 14** Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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 exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - nos terrenos de excepcional beleza ou de valor cultural ou recreativo, definidos como tal por decreto municipal;

VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, antes de tomadas as providências para a correção;

VII - em áreas e terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

VIII - em Áreas de Preservação Permanente - APP, devendo-se observar a legislação superior vigente que regule a matéria, em especial a Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

## TÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DO PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 15** Para a aprovação do parcelamento do solo, o Município exigirá:

I - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, para parcelamento do solo acima de 10 (dez) lotes, conforme a Lei Municipal Complementar nº 55/2013;

II - Estudo de Impacto Ambiental - EIA, para todos os loteamentos com área igual ou maior que 100ha (cem hectares), na forma definida pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA (Resolução nº 1/1986), ou quando exigido pela Fundação do Meio Ambiente - FATMA;

III - Licença Ambiental, expedida pelo órgão competente, para desmembramento de área com 10 (dez) lotes ou mais.

Parágrafo único. Se necessária, a reserva de faixa não edificável, vinculada a duto vias, será exigida no âmbito do respectivo Licenciamento Ambiental, observados os critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

## Capítulo I DAS ÁREAS PÚBLICAS

**Art. 16** Constituem áreas públicas no parcelamento do solo:

I - áreas destinadas ao sistema de circulação;

II - áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos urbanos e equipamentos públicos comunitários;

III - áreas destinadas aos espaços livres ou área verde de uso público.

**Art. 17** Consideram-se equipamentos públicos urbanos os sistemas de drenagem pluvial, rede de esgotamento sanitário, incluindo a estação de tratamento de esgoto, rede de abastecimento de água, abrangendo o reservatório de água potável, rede de energia elétrica e iluminação, rede telefônica e gás canalizado.

**Art. 18** Consideram-se equipamentos públicos comunitários os que atendam o interesse da coletividade, como equipamentos de saúde, educação, cultura, esporte, lazer, treinamento profissional, associativismo e similares quando pertencentes ao Poder Público.

**Art. 19** Consideram-se áreas destinadas aos espaços livres ou áreas verdes de uso público, aquelas compostas por praças, bosques, parques ou áreas arborizadas.

**Art. 20** As áreas públicas devem obedecer ao traçado e ao regime urbanístico estabelecido no Plano Diretor, assim como ser cedidas ao Município e não poderão, em qualquer hipótese, ter alterado sua destinação, fins e objetivos originalmente estabelecidos.

**Art. 21** O sistema de circulação deverá:

I - obedecer às exigências estabelecidas pela Lei de Mobilidade Urbana;

II - articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e se harmonizar com a topografia local, conforme diretrizes expedidas pelo Município de Camboriú.

**Art. 22** Qualquer gleba objeto de parcelamento, para fins urbanos, deverá ter acesso por vias públicas, conectando-a a rede viária urbana.

**Art. 23** O ônus das obras necessárias para construção ou alargamento das vias de acesso é de obrigação do interessado.

**Art. 24** A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

**Art. 25** A localização das áreas de equipamentos públicos comunitários e áreas dos espaços livres ou áreas verdes a serem reservadas, serão determinadas pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, de modo a integrá-la à estrutura urbana, considerado os seguintes fatores:

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

II - minimização das intervenções no meio físico;

III - topografia adequada aos objetivos a que se destinam.

**Art. 26** Os parcelamentos deverão atender os seguintes requisitos urbanísticos:

I - os lotes deverão seguir as áreas mínimas previstas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou loteamentos de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

II - os lotes de esquina, bem como sua testada, serão no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) maiores que o lote mínimo exigido para a respectiva zona que se encontra.

**Art. 27** Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos urbanísticos:

I - as áreas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e equipamentos comunitários, bem como os espaços livres ou áreas verdes de uso público, não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada, sendo descontadas as áreas de preservação permanente referidas no artigo 14, inciso VIII, da presente Lei Complementar;

II - o percentual das áreas referidas no inciso I deste artigo deverá seguir as seguintes proporcionalidades:

a) 20% (vinte por cento): para o sistema de circulação;

- b) 10% (dez por cento): para a implantação de equipamentos urbanos e equipamentos comunitários;
- c) 5% (cinco por cento) ou 40m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados) por lote, devendo ser o utilizado o índice que der maior área: para espaços livres ou áreas verdes de uso público.

Parágrafo único. O percentual de áreas públicas previsto no inciso I deste artigo poderá ser reduzido nos casos de loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores de 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados).

## Capítulo II DA INFRAESTRUTURA

**Art. 28** Para os efeitos desta Lei Complementar, a infraestrutura básica será composta por:

I - vias de circulação pavimentada, tanto pista de rolamento de automóveis, como ciclovias, ciclofaixas e calçadas, com meio-fio e sarjeta;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água, incluindo o reservatório de água potável e o hidrante de coluna urbano;

IV - rede de esgotamento sanitário, incluindo a estação compacta de tratamento de esgoto;

V - energia elétrica pública e domiciliar;

VI - iluminação pública.

§ 1º O reservatório de água potável a que se refere o inciso III deste artigo, deve ter o seu volume mínimo calculado em 1.000 (um mil litros) para cada lote.

§ 2º O hidrante de coluna urbano referido no inciso III deste artigo, deve atender no máximo um raio de 250m (duzentos e cinquenta metros).

§ 3º A solução da estação compacta de tratamento de esgoto prevista no inciso IV deste artigo, deve se conectar à rede de esgoto sanitário, nas áreas onde esta estiver disponível.

§ 4º A estação compacta de tratamento de esgoto será doada ao Município, o qual fará a manutenção dos equipamentos, da rede coletora e a despesa referente a estes serviços será cobrada dos munícipes, por meio de taxa a ser expedida pela municipalidade ou tarifa por intermédio de concessionária de serviço público.

**Art. 29** Enquanto o parcelamento do solo estiver em fase de implantação da infraestrutura, será dever e responsabilidade do promotor do parcelamento do solo urbano a conservação das suas vias de circulação.

**Art. 30** São de responsabilidade do loteador, além da implantação da infraestrutura básica, a execução e o custeio das obras e as instalações de:

I - demarcação dos lotes, das vias e dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município, assim como a demarcação das áreas não edificáveis;

II - pontes e muros de arrimo;

III - arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale.

Parágrafo único. Nos projetos de parcelamento do solo deverão ser previstas as medidas de macro e microdrenagem, com vistas à otimização da drenagem hídrica e prevenção de enchentes.

**Art. 31** As medidas devem ter em conta que os elementos de drenagem deverão obedecer aos seguintes requisitos essenciais:

I - apresentar largura mínima capaz de acomodar satisfatoriamente um canal aberto, cuja secção transversal viabilize o escoamento das águas pluviais da bacia hidrográfica, a montante do ponto considerado;

II - para a determinação da secção de vazão, deverá a bacia hidrográfica ser interpretada como totalmente urbanizada e ocupada;

III - os elementos necessários aos cálculos de dimensionamento hidráulico tais como das chuvas, coeficiente de escoamento, tempos de concentração, coeficiente de distribuição das chuvas, tempos de ocorrência, entre outros, serão definidos pelo órgão competente com base nos critérios técnicos, levando sempre em consideração as condições mais críticas;

IV - deverão ser implantadas pistas adjacentes às faixas marginais destinadas ao trânsito de veículos e de pessoas, voltadas à manutenção dos cursos d'água, a critério do órgão competente.

**Art. 32** São objetos de Licenciamento Ambiental:

I - qualquer parcelamento do solo que resulte em 10 (dez) lotes ou mais;

II - quaisquer obras e empreendimentos que envolvam a microdrenagem, o uso, captação, retificação e alteração do sistema original da drenagem ou de macrodrenagem;

III - a construção de travessias e de obras de saneamento, respeitadas as demais competências, conforme definido pela Fundação Camboriuense de Gestão e Desenvolvimento Sustentável (FUCAM).

### Capítulo III DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 33** São considerados de interesse social os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa Município, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

**Art. 34** Para os efeitos da presente Lei Complementar, a regularização fundiária de assentamentos precários, visando à regularização de assentamentos de interesse social, regularização de interesse específico e do registro da regularização fundiária, deverá obedecer às normas previstas no Capítulo III da Lei Federal nº 11.977/2009 e suas alterações.

**Art. 35** Consideram-se Loteamentos de Interesse Social, os imóveis públicos ou privados, situados no perímetro urbano, assim como na Zona de Transição Urbano Rural, ocupados por favelas, por parcelamentos irregulares, caracterizando-se por conjuntos habitacionais de baixa renda.

**Art. 36** Nos loteamentos destinados a programas de urbanização de favelas ou assentamentos de interesse social, por iniciativa do Município de Camboriú e com a anuência do Conselho Municipal da Cidade, admitem-se a ocupação prévia e será exigida a construção das seguintes obras de infraestrutura:

- I - abertura das vias;
- II - demarcação dos lotes;
- III - instalação de rede de energia elétrica e iluminação pública;
- IV - drenagem de águas pluviais urbanas;
- V - esgotamento sanitário;
- VI - abastecimento de água potável.

**Art. 37** As obras de infraestrutura exigidas serão executadas no prazo máximo de 05 (cinco) anos, a contar do início da ocupação.

**Art. 38** Os lotes resultantes do parcelamento para interesse social deverão ter frente mínima de 05m (cinco metros), área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) em terrenos com declividade máxima de 20% (vinte por cento).

**Art. 39** Nos loteamentos de interesse social as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres e áreas verdes de uso público, deverão seguir os percentuais do artigo 27 desta Lei Complementar.



**Art. 40** Para a regularização das edificações existentes nas áreas declaradas de especial interesse social, fica dispensada a aplicação dos índices urbanísticos estabelecidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, prevalecendo aqueles indicados na planta cadastral.

**Art. 41** As áreas de especial interesse social serão declaradas e delimitadas por ato do Poder Executivo, para fins de regularização fundiária, em situações consolidadas e não consolidadas, mediante parecer do Conselho Municipal da Cidade, por intermédio de levantamento técnico.

**Art. 42** No levantamento técnico serão mapeados:

I - as áreas ocupadas por favelas;

II - as áreas ocupadas coletivamente e, predominantemente, por famílias de baixa renda;

III - os loteamentos e parcelamentos irregulares e precários, ocupados, predominantemente, por famílias de baixa renda;

IV - os vazios urbanos e terrenos desocupados;

V - os imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados, notificados para o cumprimento de sua função social;

VI - as áreas suficientes para abrigar no máximo 200 (duzentas) famílias;

VII - as áreas de risco.

#### Capítulo IV DO PROJETO DE LOTEAMENTO

**Art. 43** Para aprovação de projeto de parcelamento do solo, o interessado deverá encaminhar ao Município o pedido com os seguintes documentos, respectivamente:

I - consulta de viabilidade;

II - anteprojeto;

III - projetos definitivos.

#### Seção I Da Consulta de Viabilidade

**Art. 44** A consulta de viabilidade consiste no pedido de informações sobre a possibilidade de determinada gleba ser parcelada.

**Art. 45** No pedido de consulta de viabilidade o interessado deve anexar:

- I - requerimento de solicitação informando a definição do tipo de loteamento;
- II - inscrição cadastral municipal do imóvel;
- III - o título de propriedade do imóvel;
- IV - "croquis" da situação do imóvel a ser parcelado, contendo todas as suas dimensões, nome da rua mais próxima, distância até a rua transversal mais próxima e indicação do norte;
- V - comprovante de pagamento da taxa da consulta de viabilidade.

**Art. 46** A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano ao informar sobre a viabilidade técnica indicará:

- I - zona a que pertence o imóvel;
- II - dimensões mínimas dos lotes permitidos;
- III - índices urbanísticos da zona pertencente;
- IV - indicações do sistema viário;
- V - possibilidade ou não de abastecimento de água, no caso de loteamentos;
- VI - existência ou não de áreas de preservação ambiental.

**Art. 47** O prazo para resposta da consulta de viabilidade será de 10 (dez) dias úteis, a contar da data de protocolo do requerimento.

**Art. 48** A validade da consulta de viabilidade será de 03 (três) meses, a contar de sua expedição.

## **Seção II Do Anteprojeto**

**Art. 49** O interessado, tendo como referência as informações prestadas na consulta de viabilidade para parcelamento do solo, elaborará o anteprojeto urbanístico por profissional devidamente habilitado, devendo este apresentar, junto à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, para pré-análise, os seguintes documentos:

- I - cópia da consulta de viabilidade;

II - cópia da certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III - comprovante de pagamento da taxa de pré-análise do parcelamento do solo;

IV - declaração assinada pelo proprietário ou seu representante legal e pelo responsável técnico, com as informações do projeto e declarando que:

- a) a pré-análise e a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do Município, do direito de propriedade do terreno;
- b) as informações e os cálculos das áreas contidas no projeto são verdadeiros e de total responsabilidade do autor do projeto;
- c) a modificação no projeto dependerá de consulta prévia aos responsáveis, cujos direitos autorais são preservados pela lei em vigor.

V - Registro de Responsabilidade Técnica - RRT do projeto, emitido pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do projeto, emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA;

VI - 03 (três) vias da planta geral do parcelamento do solo, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e pelo responsável técnico do projeto, com os seguintes elementos:

- a) levantamento planialtimétrico com curvas de nível de 01m (um metro) em 01 (um metro);
- b) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
- c) área com declividade superior a 30% (trinta por cento);
- d) divisas do terreno a ser parcelado;
- e) benfeitorias existentes;
- f) árvores significativas, bosques e florestas, áreas de preservação permanente definidas, conforme estabelecido no artigo 14, inciso VIII, desta Lei Complementar;
- g) nascentes e corpos d'água;
- h) locais alagadiços ou sujeitos a inundação;
- i) localização de eventuais formações rochosas;
- j) redes de alta tensão, cercas, monumentos naturais e artificiais existentes;
- k) servidões e/ou faixas diversas de domínio existentes no local;
- l) sistema viário proposto e o existente em todo o perímetro, com a localização exata das vias existentes, bem como com a porcentagem mínima, descrita alínea "a" do inciso II do artigo 27 da presente Lei Complementar;
- m) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numeração;
- n) indicação das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e equipamentos comunitários, com a porcentagem mínima descrita na alínea "b" do inciso II do artigo 27 da presente Lei Complementar;
- o) indicação dos espaços livres ou áreas verdes de uso público, com a porcentagem mínima descrita na alínea "c" do inciso II do artigo 27 da desta Lei Complementar;
- p) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- q) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas

- e vias projetadas;
- r) proposta de tratamento da cobertura vegetal do terreno, contenção de encostas, escoamento de águas e demais elementos técnicos necessários à perfeita compreensão do anteprojeto;
- s) quadro de áreas e estatísticas.

Parágrafo único. A planta geral do parcelamento do solo deverá ser apresentada na escala mínima de 1:1.000.

**Art. 50** O prazo para a pré-análise do anteprojeto de parcelamento do solo será de, no máximo, 20 (vinte) dias úteis, a partir da data de protocolo de entrada dos documentos relacionados no artigo anterior, devendo na pré-análise conter indicações de alterações recomendadas, se for o caso, a fim de que seja apresentado o projeto definitivo.

**Art. 51** As diretrizes expedidas na pré-análise vigorarão pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias e implicam na aprovação do loteamento ou desmembramento pelo Município, cumprida a legislação.

### **Seção III**

#### **Dos Projetos Definitivos**

**Art. 52** A relação dos documentos do projeto definitivo deverá conter:

I - planta geral do parcelamento do solo com os elementos descritos no artigo 49, inciso VI, desta Lei Complementar;

II - memorial descritivo do parcelamento do solo contendo:

- a) a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- c) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
- d) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

III - projeto da rede de abastecimento de água e do reservatório de água potável, indicando a fonte de abastecimento, o diâmetro das canalizações, localização do hidrante de coluna, memorial de cálculo e memorial descritivo com especificação dos materiais empregados;

IV - projeto da rede de esgotamento sanitário e da estação compacta de tratamento de esgoto, indicando o diâmetro das canalizações, memorial de cálculo e memorial descritivo com especificação dos materiais empregados;

V - projeto do sistema de drenagem pluvial, indicando o perfil longitudinal e transversal de

todas as linhas de drenagem, memorial de cálculo e memorial descritivo com especificação dos materiais empregados;

VI - projeto de guias, sarjetas e pavimentação das vias, incluindo pista de rolamento de veículos, ciclovias, ciclofaixas e calçadas, conforme estabelecido na Lei Municipal de Mobilidade Urbana;

VII - projeto de arborização dos espaços livres das vias públicas;

VIII - projeto da rede de energia elétrica e iluminação pública aprovada pelo órgão estadual competente;

IX - Registro de Responsabilidade Técnica - RRT de todos os projetos e execução, emitido pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica - ART de todos os projetos e execução, emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA.

§ 1º Todos os projetos deverão atender a infraestrutura compreendida no artigo 28 da presente Lei Complementar.

§ 2º Todas as peças gráficas dos projetos deverão ser apresentados na escala mínima de 1:1.000.

§ 3º Todos os documentos deverão estar assinados pelo proprietário ou seu representante legal e, ainda, pelo responsável técnico habilitado.

## Capítulo V DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

**Art. 53** A documentação do projeto de loteamento encaminhada para aprovação deverá conter:

I - certidão atualizada da matrícula do terreno, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

II - certidão de ônus reais;

III - certidão negativa de tributos municipais;

IV - cópia da consulta de viabilidade expedida pela municipalidade, contendo as diretrizes urbanísticas para o parcelamento do solo;

V - Licença Ambiental Prévia - LAP e a Licença Ambiental de Instalação - LAI, expedida pelo órgão ambiental competente para aprovação e execução do loteamento, respectivamente;

VI - Licença Ambiental de Movimentação de Terra expedida pelo órgão ambiental competente;

VII - modelo de contrato padrão de compra e venda dos lotes, a ser depositado no Registro de Imóveis, contendo a infraestrutura exigida, prazo de conclusão de serviços, bem como a denominação do empreendimento;

VIII - discriminação dos bens oferecidos em garantia para execução da infraestrutura urbana, conforme disposto no Capítulo VIII desta Lei Complementar;

IX - cronograma físico de execução dos serviços de obras de infraestrutura urbana exigida pela presente Lei, assinado pelo proprietário ou seu representante legal, bem como pelo responsável técnico habilitado, com duração máxima de 04 (quatro) anos, devendo constar os seguintes serviços:

- a) limpeza;
- b) terraplanagem;
- c) demarcação de quadras e áreas públicas;
- d) demarcação das áreas de preservação e não edificáveis;
- e) abertura de vias;
- f) drenagem de águas pluviais, de acordo com o projeto aprovado;
- g) execução das guias, sarjetas e pavimentação de vias, de acordo com o projeto aprovado;
- h) arborização das vias, de acordo com o projeto aprovado;
- i) urbanização das praças, de acordo com o projeto aprovado;
- j) execução da rede de abastecimento de água potável, de acordo com o projeto aprovado;
- k) execução da rede de energia elétrica, de acordo com o projeto aprovado;
- l) implantação de rede coletora de esgoto sanitário e da estação compacta de tratamento de esgoto, de acordo com o projeto aprovado;
- m) os demais serviços exigidos no ato de aprovação.

X - comprovante de pagamento de taxas de aprovação do parcelamento do solo;

XI - 03 (três) vias do projeto definitivo do parcelamento do solo, observado o disposto no artigo 49, inciso VI e no artigo 52 desta Lei Complementar;

XII - 01 (uma) via em formato digital do projeto definitivo do parcelamento do solo, do sistema de drenagem pluvial, do sistema de abastecimento de água e do sistema de esgotamento sanitário;

XIII - declaração assinada pelo proprietário ou seu representante legal, bem como pelo responsável técnico, com as informações do projeto, declarando que:

- a) a pré-análise e a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte do Município do direito de propriedade do terreno;
- b) as informações e os cálculos das áreas contidas no projeto são verdadeiros e de total

responsabilidade do autor do projeto;

c) a modificação no projeto dependerá de consulta prévia aos responsáveis, cujos direitos autorais são preservados pela lei em vigor.

**Art. 54** Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas nulas tanto a aprovação da pré-análise, quanto às aprovações subsequentes.

**Art. 55** 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.

**Art. 56** É vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco, definidas como não edificáveis no plano diretor ou em legislação dele derivada.

**Art. 57** É vedado divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos, antes da aprovação e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 58** De posse da documentação exigida, o Município de Camboriú terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para se pronunciar sobre a aprovação, com a apreciação e manifestação do Conselho Municipal da Cidade caso necessário, sobre possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado.

**Art. 59** Autorizado para execução, o processo de loteamento receberá Alvará de Licença para execução do loteamento e para execução de serviços e obras de infraestrutura urbana exigida, conforme esta Lei Complementar e 01 (uma) via de cópias dos projetos aprovados.

**Art. 60** O projeto aprovado terá vigência de 04 (quatro) anos, prorrogáveis a critério do Município.

Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante no cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 61** A prorrogação será requerida pelo interessado, mediante justificativa do atraso ocorrido, a qual, mesmo sendo aceita pela Prefeitura, obrigará o interessado a adequar o projeto às normas urbanísticas supervenientes para a área.

**Art. 62** O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

## Capítulo VI DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO

**Art. 63** Para aprovação de projeto de desmembramento do solo o interessado deverá

encaminhar Município de Camboriú o pedido acompanhado dos seguintes documentos, respectivamente:

I - consulta de viabilidade;

II - projeto.

### **Seção I**

#### **Da Consulta de Viabilidade**

**Art. 64** A consulta de viabilidade para projeto de desmembramento segue as mesmas regras da consulta para projeto de loteamento.

### **Seção II**

#### **Do Projeto**

**Art. 65** O interessado, tendo como referência as informações prestadas na consulta de viabilidade para parcelamento do solo, deverá apresentar à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano 03 (três) vias do projeto de desmembramento, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal, bem como pelo responsável técnico do projeto, com os seguintes elementos:

I - orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;

II - rumos e distâncias de todas as divisas do terreno original e dos lotes desmembrados, indicando as vias e estremantes existentes;

III - indicação da divisão de lotes pretendida na área;

IV - área anterior e áreas resultantes;

V - denominação anterior e denominações atuais;

VI - indicação precisa das edificações existentes;

VII - a indicação do tipo de uso predominante no local;

VIII - memorial descritivo da área anterior e das áreas atuais.

### **Capítulo VII**

#### **DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO**

**Art. 66** A aprovação do projeto de desmembramento só será permitida quando:

I - os lotes desmembrados tiverem as dimensões mínimas previstas na Lei Municipal de



Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

II - a parte restante do terreno, ainda que edificada, constituir lote.

§ 1º Para fins de regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o desmembramento de um terreno formando pela unificação de lotes pertencentes a um loteamento aprovado antes da vigência da presente Lei Complementar, poderá utilizar as medidas mínimas dos lotes já aprovados no loteamento a que pertence.

§ 2º No caso de existência de edificações sobre a área, o Município emitirá notificações para a regularização destas, quando não estiverem regularizadas perante a municipalidade, constituindo-se, porém, em processo a parte que não impedirá a aprovação do desmembramento proposto.

**Art. 67** A documentação do projeto de desmembramento encaminhado para aprovação, deverá constar de:

I - certidão atualizada da matrícula do terreno, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

II - certidão de ônus reais;

III - certidão negativa de tributos municipais;

IV - cópia da consulta de viabilidade, expedida pela municipalidade, contendo as diretrizes urbanísticas para o parcelamento do solo;

V - Licença Ambiental expedida pelo órgão competente para desmembramento de área com 10 (dez) lotes ou mais;

VI - comprovante de pagamento de taxas de aprovação de desmembramento;

VII - 03 (três) vias do projeto de desmembramento, observado o disposto nos artigos 65 da desta Lei Complementar;

VIII - 01 (uma) via em formato digital do projeto de desmembramento;

IX - Registro de Responsabilidade Técnica - RRT do projeto de desmembramento, emitida pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do projeto de desmembramento emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA;

X - declaração assinada pelo proprietário ou seu representante legal, bem como pelo responsável técnico, com as informações do projeto, declarando que:

a) a pré-análise e a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte do

Município direito de propriedade do terreno;

b) as informações e os cálculos das áreas contidas no projeto são verdadeiros e de total responsabilidade do autor do projeto;

c) a modificação no projeto dependerá de consulta prévia aos responsáveis, cujos direitos autorais são preservados pela lei em vigor.

**Art. 68** De posse da documentação exigida, o Município de Camboriú terá o prazo de 20 (vinte) dias úteis para se pronunciar sobre a aprovação e sobre possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado, estando sujeito a prorrogação, no caso de apreciação por outros órgãos competentes.

**Art. 69** Após a aprovação do projeto, será concedida Licença de Desmembramento ou Unificação, para averbação no Registro de Imóveis.

**Art. 70** Somente após averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação destes.

**Art. 71** O prazo máximo para que o projeto de desmembramento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação deste, sob pena de caducidade da aprovação.

## Capítulo VIII

### DAS GARANTIAS PARA LOTEAMENTO

**Art. 72** Para fins de garantia da execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos para loteamentos, será constituída antes de sua aprovação, caução real mediante hipoteca de imóveis situados na Comarca de Camboriú, carta de fiança bancária ou depósito pecuniário em consignação em conta vinculada ao Município de Camboriú, no valor correspondente a 120% (cento e vinte por cento) do valor determinado para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana, exigidos conforme a presente Lei Complementar.

**Art. 73** O valor correspondente de 20% (vinte por cento) da garantia, caso a execução das obras e serviços de infraestrutura urbana não seja finalizada, será revertido para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

**Art. 74** A caução será formalizada por escritura pública no Cartório de Registro Imobiliário competente, no ato do registro do loteamento, ficando as taxas sob a obrigação do loteador.

§ 1º No caso de imóveis caucionados localizados fora da área do loteamento, a caução será previamente registrada antes da referida aprovação.

§ 2º Não serão aceitas como caução pelo Município de Camboriú as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas de preservação permanentes ou inundáveis.

**Art. 75** Somente após a conclusão da totalidade dos serviços o Município de Camboriú poderá liberar as garantias estabelecidas.

**Art. 76** Admite-se a liberação parcial, no caso de loteamento a ser executado por setores, somente quando o setor tiver a totalidade dos serviços executados após a sua aceitação pelo Município de Camboriú.

**Art. 77** O Município de Camboriú fará intervenção no loteamento, sempre que constatar paralisação das obras pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos, sendo assim, a municipalidade notificará o loteador, dando-lhe o prazo máximo de 30 (trinta) dias para retomar as obras, sob pena de intervenção.

**Art. 78** Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade de o loteador retomar a plena execução do loteamento, O Município de Camboriú, mediante licitação, concluirá as obras faltantes e executará, na forma da lei, as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o loteador de responder por gastos realizados a mais.

#### Capítulo IX DA FISCALIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS

**Art. 79** A fiscalização dos loteamentos será exercida em todas as etapas, desde as discriminações dos serviços de ordem técnica, até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

**Art. 80** Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

**Art. 81** A construção de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretarão o embargo do loteamento, cujas obras poderão continuar após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

**Art. 82** O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço.

**Art. 83** Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

I - requerimento solicitando a modificação;

II - memorial descritivo da modificação;

III - 03 (três) vias de cópias do projeto de modificação.

Parágrafo único. Na aprovação da modificação dos projetos, será mantido o mesmo Alvará

de Aprovação emitido pela municipalidade.

**Art. 84** O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob a pena de caducidade da aprovação.

**Art. 85** Realizados os serviços de infraestrutura previstos em Lei, o loteador requererá a sua aprovação e aceitação com a entrega das vias e logradouros ao uso público.

**Art. 86** A entrega das vias e logradouros ao uso público será feita, sem qualquer ônus para o Município, após vistoria que os declare de acordo com o disposto nesta Lei Complementar e em legislação suplementar.

## Capítulo X DA ENTREGA DOS LOTEAMENTOS

**Art. 87** Após a conclusão das obras de infraestrutura urbana, determinadas no ato de aprovação do loteamento, o Município de Camboriú expedirá Termo de Recebimento, oficializando as vias, sua hierarquia e o enquadramento no zoneamento.

**Art. 88** Para efeito desta Lei Complementar, após a expedição do termo de recebimento e o registro do loteamento, Município de Camboriú procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano, com base na certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos.

**Art. 89** Para obtenção da aceitação do loteamento, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Município de Camboriú que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

I - escritura pública de transferência da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgotos sanitários, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos;

II - laudo técnico de aceitação da pavimentação, emitido pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;

III - comprovante de registro do loteamento;

IV - carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária do serviço público ou documento equivalente;

V - certidão declaratória de atendimento às exigências dos órgãos ambientais;

VI - demais documentos exigíveis por decorrência de obras e serviços especiais.

**Art. 90** Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Município de Camboriú, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, emitirá termo de verificação da execução.

## Capítulo XI DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

**Art. 91** Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados poderão assinar, como responsáveis técnicos, projetos, memoriais, orçamentos, planilhas de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação do Município de Camboriú.

**Art. 92** São considerados profissionais legalmente habilitados, aqueles que estejam inscritos no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU e no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, conforme suas atribuições profissionais dadas por legislação específica.

**Art. 93** A responsabilidade civil pelos serviços de projetos, cálculos, topografia, memoriais e especificações cabem aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

**Art. 94** Compete ao interessado do loteamento adotar as medidas técnicas necessárias para evitar que a movimentação de terra e os resíduos provenientes do loteamento sejam depositados em vias e áreas públicas, ou venham danificar as áreas de preservação ambiental, durante o período de realização das obras.

## Capítulo XII DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

**Art. 95** A infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil, previstas no Capítulo IX da Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, a aplicação das seguintes sanções:

I - embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;

II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;

III - multa pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração;

IV - simples advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.

**Art. 96** A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da intervenção, da interdição ou da cassação do Alvará de Licença para parcelamento.

§ 1º O embargo ou a interdição serão comunicados ao interessado mediante notificação oficial da do Município de Camboriú.

§ 2º A multa a que se refere este artigo corresponderá a UFM (Unidade Fiscal do Município).

**Art. 97** As infrações referentes ao não cumprimento das disposições desta Lei serão aplicadas ao proprietário e ao profissional responsável pela execução das obras, conforme o caso.

**Art. 98** As infrações serão classificadas em grau mínimo, médio e máximo e serão aplicadas nas seguintes infrações:

I - grau mínimo:

- a) dar início de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem observância das determinações constantes no ato administrativo de licença;
- b) 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;
- c) inobservância ao projeto aprovado;
- d) faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízos a logradouros públicos em razão da execução das obras de parcelamento do solo.

II - grau médio:

- a) registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes;
- b) aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água sem autorização do poder público ou do órgão competente, como executar essas obras em desacordo com o projeto licenciado.

III - grau máximo:

- a) promover a 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;
- b) inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativa;
- c) iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado, ou em desacordo com as disposições da legislação e normas federais e estaduais, bem como prosseguir com as obras depois de esgotados os prazos fixados;
- d) desprezar embargos, intimações ou prazos emanados das autoridades competentes.

**Art. 99** O valor das multas será aplicado, obedecida a seguinte graduação:

I - grau mínimo: valor da multa de 100 UFM (cem Unidades Fiscais Municipais) para cada infração prevista no artigo anterior;

II - grau médio: valor da multa de 200 UFM (duzentas Unidades Fiscais Municipais) para cada infração prevista no artigo anterior;

III - grau máximo: valor da multa de 300 UFM (trezentas Unidades Fiscais Municipais) para cada infração prevista no artigo anterior.

**Art. 100** As multas administrativas impostas na conformidade da presente Lei Complementar, não pagas na época própria, ficam sujeitas à atualização monetária e acréscimo de juros moratórios, conforme índices estabelecidos no Código Tributário Municipal, contados do mês seguinte ao do vencimento.

Parágrafo único. Na reincidência, a multa será aplicada em dobro.

**Art. 101** O pagamento da multa não sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar, regularizar, demolir, desmontar ou modificar as obras executadas em desacordo com esta Lei.

**Art. 102** Em caso de não pagamento, a multa será inscrita em Dívida Ativa.

**Art. 103** No caso da infração ser cometida pelo profissional responsável pela execução da obra, o Município deverá comunicar a infração ao Conselho de Classe do profissional.

### Capítulo XIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 104** Para os efeitos da presente Lei Complementar, os parcelamentos do solo deverão obedecer às normas referentes a registros, contratos e disposições gerais da Lei Federal nº 6.766/1979 e suas alterações, respectivamente, os Capítulos VI, VI e VIII.

**Art. 105** As infrações da presente Lei darão motivo à revogação do ato de aprovação, embargo administrativo, demolição da obra, quando for o caso, bem como à aplicação de multas pelo Município de Camboriú, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições desta Lei e outras leis pertinentes à matéria, sem prejuízo das demais disposições deste Capítulo.

**Art. 106** A presente Lei Complementar não se aplica aos projetos de loteamentos e de desmembramentos que já estiverem com seus projetos protocolados ou aprovados pelo Município, na data de sua publicação, para os quais continua prevalecendo a legislação anterior, até o prazo previsto pelo respectivo cronograma de obras.

**Art. 107** Depois de vencido o prazo do cronograma de obras, os pedidos de revalidação da licença dos referidos parcelamentos, somente serão concedidos se obedecidas às disposições desta Lei Complementar.

**Art. 108** Passarão a integrar o domínio do Município, a partir da data de registro do

parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, as vias e outros equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes no projeto e no memorial descritivo.

**Art. 109** A partir da aprovação do parcelamento do solo, as áreas dos equipamentos públicos urbanos e comunitários, constantes no projeto e no memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos dos artigos 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766/1979 e suas alterações.

Parágrafo único. A destinação das áreas dos equipamentos públicos urbanos e comunitários, descritos no caput deste artigo, poderá ter sua destinação alterada mediante autorização legislativa.

**Art. 110** Fica revogada a Lei Complementar Municipal nº 17/2008.

**Art. 111** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBORIÚ/SC,  
Em, 10 de julho de 2017.

ELCIO ROGÉRIO KUHNEN  
Prefeito Municipal

Publicada no Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina [www.diariomunicipal.sc.gov.br](http://www.diariomunicipal.sc.gov.br)  
e Registrado no Livro de Publicações

Ramon Marcides Jacob  
Secretário M. de Administração