

LEI COMPLEMENTAR Nº 3968, DE 14 DE OUTUBRO DE 2011.

Institui o regime urbanístico municipal e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE IMBITUBA,

Faço saber que a Câmara Municipal de Imbituba aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DA URBANIFICAÇÃO EM GERAL**

Art. 1º A urbanização é o processo deliberado de projeção urbanística ou correção da urbanização.

Parágrafo único. A urbanização é o processo espontâneo de crescimento urbano.

Art. 2º A urbanização no município de Imbituba tem, entre outros, por instrumentos basilares as normas de parcelamento urbanístico do solo e do regime urbanístico condominial.

Parágrafo único. As intervenções no meio ambiente urbano sob os auspícios desta Lei denominam-se Empreendimentos Urbanísticos.

Art. 3º As definições estabelecidas para os efeitos desta Lei são as constantes do Anexo Único, que a integra.

**CAPÍTULO I
CONDICIONANTES URBANÍSTICOS**

Art. 4º Somente será admitida a implantação de Empreendimentos Urbanísticos em Zonas Urbanas e de Expansão Urbana, assim definidas no Plano Diretor do Município.

Parágrafo único. Os Empreendimentos Urbanísticos observarão as Zonas de Uso, com respectivos usos permitidos, índices urbanísticos, testadas e áreas mínimas de lotes e PGORUEs e os coeficientes máximos de aproveitamento previstos no Plano Diretor do Município.

Art. 5º Os projetos de Empreendimentos Urbanísticos devem abranger a gleba em sua totalidade, ainda que sobre áreas remanescentes.

Art. 6º O órgão municipal responsável pelo controle urbanístico poderá exigir a reserva de faixa não-edificável destinada a equipamentos públicos urbanos vinculados aos serviços de sua competência, sendo que os lotes ou PGORUE sobre os quais incidirem estas restrições deverão apresentar dimensões tais que permitam a edificação na área remanescente, conforme os requisitos urbanísticos previstos no Plano Diretor do Município.

Parágrafo único. As dimensões da faixa não-edificável serão definidas pelo órgão municipal responsável pelo controle urbanístico, compatibilizando as normas federal, estadual e

municipal, pertinentes.

Art. 7º Para a aprovação e licenciamento de Empreendimentos Urbanísticos, o órgão municipal responsável pelo controle urbanístico poderá exigir Estudo e Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA e/ou Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV, levando em conta a disponibilidade e repercussão sobre o transporte público, acesso à escola, saneamento, condições físico-ambientais e outros aspectos técnicos relevantes.

Art. 8º Os Empreendimentos Urbanísticos deverão ter, na sua concepção, a permanência das condições hidrológicas originais da bacia, na parcela que lhes compete, através de alternativas de amortecimento da vazão pluvial, respeitando as diretrizes determinadas pelo órgão municipal responsável pelo controle urbanístico.

Art. 9º Todo lote ou PGORUE, área pública destinada a equipamentos comunitários e áreas remanescentes, além das áreas de uso comum (AUC) nos empreendimentos sob regime condominial, deverão ter testada com as dimensões mínimas indicadas nesta Lei, sobre via existente ou prevista em projeto de Empreendimento Urbanístico.

Art. 10. Fica vedada a implantação de Empreendimentos Urbanísticos:

I - em terrenos:

- a) alagadiços e sujeitos a inundações;
- b) que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde;
- c) ou parcelas de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- d) onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselham a edificação;
- e) situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas do órgão municipal responsável pelo controle urbanístico;
- f) dos quais resultem lotes ou PGORUE encravados ou em desacordo com padrões urbanísticos estabelecidos na legislação vigente;
- g) que não possuam testada para vias.

II - em áreas:

- a) de preservação permanente, previstas nas normas federal, estadual ou municipal;
- b) onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias, salvo se houver correções de acordo com as normas oficiais.

III - em Zona de Proteção Ambiental – ZPA, salvo se concebido Projeto Especial, conforme o Plano Diretor do Município;

IV - em Zona de Relevante Interesse Ecológico – ZRIE; salvo se concebido Projeto Especial, conforme o Plano Diretor do Município;

V - em florestas e demais formas de vegetação situadas ao longo de rios ou qualquer outro corpo d'água, dormente ou corrente, natural ou artificial, em faixa não-edificável marginal, conforme dispuserem as normas federal, estadual e municipal pertinentes;

VI - das nascentes, mesmo os chamados olhos d'água, seja qual for sua situação topográfica.

Art. 11. Poderão ser alterados, a critério do órgão municipal responsável pelo controle

urbanístico, os limites de face e área dos quarteirões nos Empreendimentos Urbanísticos que apresentarem as seguintes situações:

I - localizados em áreas onde a rede viária existente, ou projetada, torne desnecessário o condicionante;

II - se pretenda a edificação de equipamentos comunitários que exijam dimensões superiores, desde que fique garantida a permeabilidade da circulação de pedestres e a alteração seja condicionada à execução do empreendimento;

III - a necessidade de preservação do patrimônio ambiental desaconselhar a abertura de vias, seu prolongamento, modificação ou ampliação.

Seção I

Das áreas públicas e áreas de uso comum

Art. 12. Nos empreendimentos imobiliários serão destinadas áreas à malha viária e à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, obedecendo às disposições desta Lei e do Plano Diretor do Município, as quais se tornarão áreas de uso público (AUP) quando decorrentes de loteamentos urbanísticos do solo ou áreas de uso comum (AUC) quando integrem empreendimentos sob regime urbanístico condominial.

Art. 13. Em todo e qualquer projeto de loteamento urbanístico do solo ou de empreendimento sob regime urbanístico condominial deverá constar a previsão, respectivamente, de áreas de uso público (AUP) ou áreas de uso comum (AUC) não inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba (ATG).

§ 1º Nos Empreendimentos Urbanísticos executados com interveniência do Poder Público ou das entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação, as áreas de uso público (AUP) ou áreas de uso comum (AUC) poderão ser reduzidas para, no mínimo, 25% (vinte cinco por cento), objetivando a sua adequação às características e finalidades do empreendimento.

§ 2º Nos Empreendimentos Urbanísticos da espécie desmembramento, as áreas de uso público (AUP) serão destinadas à adequação do sistema viário existente ao sistema viário oficial do município, dotando a via pública com a largura mínima prevista nas normas vigentes.

§ 3º As áreas de uso público (AUP) poderão ser objeto de permuta ou venda, por parte do município, visando ao cumprimento da destinação e utilização pública original constantes do projeto e memorial descritivo do parcelamento urbanístico do solo, no mesmo bairro de implantação do empreendimento.

Art. 14. Desde a data de aprovação do parcelamento urbanístico do solo pelo órgão municipal responsável pelo controle urbanístico, as áreas de uso público (AUP), constantes do empreendimento, passam a integrar o domínio do Município, sem ônus para o mesmo.

Parágrafo único. Após o registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, as áreas referidas no "caput" deste artigo não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação e licenciamento, cancelamento do registro ou alteração parcial.

Seção II Do Sistema Viário Municipal

Art. 15. Sistema viário municipal consiste na ordenação do espaço para o exercício da função de circular.

Art. 16. As vias que constituem o sistema viário municipal classificam-se em:

I - vias urbanas:

a) via de trânsito rápido (VTR): aquela caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível, com velocidade máxima de 80 km/h;

b) via arterial (VA): aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade, com velocidade máxima de 60 km/h;

c) via coletora (VC): aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade, com velocidade máxima de 40 km/h;

d) via local (VL): aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas, com velocidade máxima de 30 km/h.

II - vias rurais:

a) rodovias: via rural pavimentada, com velocidade máxima entre 110 e 80 km/h, conforme Código de Trânsito Brasileiro;

b) estradas: via rural não pavimentada, com velocidade máxima de 60 km/h.

III - vias de ciclos:

a) ciclovia: pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum;

b) ciclofaixa: parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica.

IV - vias de pedestre: vias ou conjunto de vias destinadas a circulação prioritária de pedestres.

Art. 17. Os padrões de urbanificação para o sistema viário municipal obedecerão aos requisitos estabelecidos pelo Município quanto à definição das dimensões das:

I - caixas das vias;

II - pistas de rolamento;

III - dos passeios.

Art. 18. As vias a serem implantadas ou pavimentadas no município deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade da população das áreas servidas, observando às seguintes dimensões mínimas, quanto:

I - "caixa":

a) Via de Trânsito Rápido (VTR): a critério do órgão de trânsito com jurisdição sobre a via;

CÂMARA MUNICIPAL DE IMBITUBA
ESTADO DE SANTA CATARINA
DEPARTAMENTO LEGISLATIVO

b) Via Arterial (VA):

1. VAP (Via Arterial Principal): 35,00m (trinta e cinco metros);
2. VAE (Via Arterial Especial): 30,00m (trinta metros);
3. VAS (Via Arterial Secundária): 20,00m (vinte metros).

c) Via Coletora (VC):

1. VCP (Via Coletora Principal): 18,00m (dezoito metros);
2. VCP (Via Coletora Especial): 16,00m (dezesesseis metros);
3. VCP (Via Coletora Secundária): 14,00m (quatorze metros).

d) Via Local (VL): 12,00m (doze metros);

e) Via de Ciclos: 3,00m (três metros).

II – pistas, no mínimo, duas faixas de rolamento para veículos e dois passeios para pedestres de cada lado da via, de acordo com os seguintes gabaritos:

a) para cada faixa de veículo em movimento:

1. em Via de Trânsito Rápido (VTR): a critério do órgão de trânsito com jurisdição sobre a via;

2. em Via Arterial (VA): 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

3. em Via Coletora (VC): 3,50m (três metros);

4. em Via Local (VL): 3,00m (três metros e cinquenta centímetros);

5. em Via de Ciclos: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

b) para cada faixa de estacionamento paralelo ao meio-fio:

1. em Via Arterial (VA): 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

2. em Via Coletora (VC): 2,25m (dois metros e vinte e cinco centímetros);

3. em Via Local (VL): 2,10m (dois metros e dez centímetros);

c) para cada fila de pedestres: 80cm (oitenta centímetros).

III – passeios:

a) em Via de Trânsito Rápido (VTR): a critério do órgão de trânsito com jurisdição sobre a via;

b) em Via Arterial (VA): 4,00m (quatro metros);

c) em Via Coletora (VC): 3,00m (três metros);

d) em Via Local (VL): 2,00m (dois metros);

e) em Via de Pedestres (VP): 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

IV – canteiros:

a) laterais:

1. em Via de Trânsito Rápido (VTR): a critério do órgão de trânsito com jurisdição sobre a via;

2. em Via Arterial (VA): 3,00m (dois metros);

3. em Via Coletora (VC): 2,00m (dois metros);

4. em Via Local (VL): 1,00m (um metro e cinquenta centímetros);

5. em Via de Ciclos: 1,00m (um metro).

b) centrais:

1. em Via de Trânsito Rápido (VTR): a critério do órgão de trânsito com jurisdição sobre a via;

2. em Via Arterial (VA): 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 1º A declividade máxima dos passeios será 3% desde o alinhamento dos imóveis (limite da “caixa” da via) até a linha do meio-fio.

§ 2º Poderão ser previstas através de definição por projeto específico vias:

I - com pista dupla (avenida), divididas por canteiro central com largura mínima de 2,00m (dois metros);

II – locais (VL) com término em praça de retorno (cul-de-sac) com diâmetro mínimo de 20,00m (vinte metros) e extensão inferior a 200,00m (duzentos metros).

§ 3º Poderá ser prevista a implantação de binários nas vias existentes ou diretrizes viárias, assim como a eliminação ou instituição de áreas reservadas a estacionamento na pista de rolamento.

Art. 19. Os projetos de empreendimentos urbanísticos deverão conter a previsão das vias ou trechos de vias destinadas a formação de um sistema viário básico e a integrar o sistema viário municipal.

§ 1º Excetuam-se da exigência do caput os projetos de desmembramento, unificação e remembramento, situados em vias onde a adequação seja desnecessária, na forma desta Lei.

§ 2º O órgão municipal responsável pelo controle urbanístico poderá determinar o traçado, a largura, a rampa máxima, o raio de curva mínima e demais especificações técnicas das vias e trechos de vias referidas neste artigo.

Art. 20. No traçado das vias deverão ser observados:

I - ângulo de intersecção não inferior a 60º;

II - curvas reversas, evitadas no possível, se existentes, deverão se ligadas por tangentes de comprimento mínimo de 30,00 m (trinta metros).

Art. 21. Junto às estradas de ferro às linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatória a existência de faixas reservadas, conforme as normas sobre o assunto.

Art. 22. Os empreendimentos urbanísticos situados ao longo de rodovias ou estradas deverão conter vias paralelas e perpendiculares à faixa de domínio das mesmas.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO URBANÍSTICO DO SOLO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 23. Parcelamento urbanístico do solo é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento, unificação e remembramento, sempre mediante aprovação e licenciamento municipal, observadas as disposições desta Lei e das normas federal, estadual e municipal pertinentes.

Parágrafo único. Não caracteriza parcelamento do solo urbano a execução de vias públicas de circulação - compreendendo abertura, prolongamento, modificação ou ampliação -

efetivada pelo Município, com vistas a dar continuidade a sua malha viária.

CAPÍTULO II DO LOTEAMENTO

Art. 24. Loteamento é espécie de parcelamento urbanístico do solo caracterizado pela subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 25. Num mesmo projeto de loteamento poderão ser abrangidas diferentes Zonas de Uso, atendendo as peculiaridades específicas de cada uma.

Art. 26. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – ter áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público;

II – os lotes terão área e testada mínimas definidas pelo Plano Diretor do Município, salvo quando a legislação estadual ou federal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento destinar-se a atender interesse social na forma da Lei;

III – ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "não-edificável" de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV – as vias deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo único. Além do preceituado neste artigo, os projetos de loteamento deverão atender às exigências da legislação florestal e ambiental, federal, estadual e municipal vigentes.

Art. 27. É de responsabilidade do empreendedor a execução das vias e praças, com respectivas arborizações, e a execução dos equipamentos públicos urbanos, de acordo com as normas técnicas vigentes, além da demarcação de lotes e quadras constantes nos projetos aprovados.

§ 1º Os equipamentos públicos urbanos deverão ser estendidos até a rede oficial existente.

§ 2º As áreas de preservação permanente integradas ao projeto da gleba loteada serão identificadas e delimitadas por placas identificadoras, conforme modelo a ser regulamentado pelo órgão municipal responsável pelo meio ambiente.

§ 3º As demarcações deverão ser fixadas por meio de marcos de concreto ou outro material durável.

Art. 28. O licenciamento das obras de infraestrutura será subsequente à aprovação do Projeto Urbanístico.

Art. 29. Todos os loteamentos atualmente aprovados e/ou licenciados no Município, ainda não implantados ou com implantação parcial, deverão ser submetidos à apreciação do órgão municipal responsável pelo controle urbanístico, enquadrados na forma desta Lei e respeitarem ao traçado viário, áreas públicas e dimensão dos lotes.

§ 1º A implantação parcial de que trata o “caput” corresponderá à constatação da execução de, no máximo, 30% das obras de toda a infraestrutura prevista, cujo percentual será definido através de Laudo Técnico de técnico do órgão municipal responsável pelo controle urbanístico.

§ 2º O órgão municipal responsável pelo controle urbanístico competente, notificará, no prazo de 6 (seis) meses da vigência desta Lei, o(s) proprietário(s) dos loteamentos enquadrados na situação descrita no “caput”, para apresentarem em até 6 (seis) meses os projetos de adequação, para aprovação e licenciamento da regularização.

Art. 30. Todo e qualquer projeto de loteamento deverá incluir a previsão das vias ou trechos de vias destinadas a formação de um sistema viário básico.

Parágrafo único. Caberá ao órgão municipal responsável pelo controle urbanístico aprovar o traçado, a largura, a rampa máxima, o raio de curva mínima e demais especificações técnicas das vias e trechos de vias referidas neste artigo.

Art. 31. Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo loteador, de acordo com as normas técnicas pertinentes, recebendo pavimentação, arborização, redes de água, drenagem pluvial, esgotamento sanitário, elétrica e iluminação pública, de acordo com o respectivo projeto e indicações fornecidas pelo órgão municipal responsável pelo controle urbanístico nas Diretrizes Urbanísticas.

Art. 32. Os lotes terão suas dimensões e área máxima projetados observando-se os valores indicados no Plano Diretor do Município para a respectiva Zona de Uso.

Seção I **Do contrato “padrão”**

Art. 33. Juntamente com os projetos, planilhas e memoriais, o loteador deverá apresentar contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas na legislação federal pertinente.

Parágrafo único. Na elaboração do contrato-padrão também deverão ser observadas as demais disposições sobre contratos previstas na legislação federal pertinente.

Art. 34. O contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão de lotes deverá, conter, além das exigências da legislação federal pertinentes, as seguintes indicações:

- I - denominação e situação do loteamento;
- II - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, áreas e outras características;
- III - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

Seção II **Das Espécies de Loteamentos**

Subseção I
Do Loteamento Sem Garantia

Art. 35. O loteamento ~~comum~~ *sem garantia* caracteriza-se pela implantação de toda a infraestrutura projetada no interregno entre a aprovação e licenciamento do parcelamento na Prefeitura e o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Toda a infraestrutura projetada deverá ser concluída num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias corridos após a aprovação e licenciamento do loteamento, observado Cronograma de Execução das Obras de Infraestrutura.

Subseção II
Do Loteamento Com Garantia

Art. 36. O loteamento ~~especial~~ *com garantia* caracteriza-se pela implantação de toda a infraestrutura após aprovação e licenciamento pela Prefeitura e o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Para aprovação e licenciamento do loteamento ~~especial~~ *com garantia* o empreendedor deverá manifestar expressamente seu interesse nesta modalidade de parcelamento, com a execução de toda a infraestrutura projetada no prazo máximo de 4 (quatro) anos, mediante Cronograma de Execução e de Instrumento de Garantia das Obras de Infraestrutura.

Subseção III
Do Loteamento de Interesse Social

Art. 37. São considerados de interesse social os loteamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa dos poderes públicos federal, estadual, municipal ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Parágrafo único. Às ações e intervenções relativas aos loteamentos de interesse social não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público.

Art. 38. O título de propriedade será dispensado, no pedido de aprovação e licenciamento de loteamento de interesse social, que será instruído com:

I - cópias autênticas:

a) do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da, aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

b) da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse;
c) da publicação do decreto de desapropriação;
d) da lei de criação e atos constitutivos, quando o pedido for formulado por entidades delegadas; e

II - exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 39. Nos loteamentos de interesse social, executados pelo Poder Público ou com a sua interveniência, quando executado por suas entidades delegadas, poderão ser admitidos parâmetros diferenciados, definidos pelo órgão municipal responsável pelo controle urbanístico, quanto à destinação de áreas públicas e infraestrutura, exigindo-se no mínimo:

- I – abertura de vias;
- II - execução do sarjetamento e meio-fio de passeio;
- III – tratamento das áreas de recreação; e
- IV – instalação de rede de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de água e drenagem pluvial.

Subseção IV Do Loteamento Especial

Art. 40. Loteamento especial é o parcelamento urbanístico do solo com perímetro fechado e acesso controlado ao público em geral, mediante concessão de direito real de uso de logradouros pelo poder público municipal, a título gratuito ou retribuído, por razões de segurança, respeitado o interesse público.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, os logradouros de que trata o caput ficam afetados como bens públicos de uso especial.

Art. 41. Além das demais disposições sobre parcelamento urbanístico do solo, a aprovação e licenciamento do loteamento deverá atender aos seguintes requisitos:

I - adequar-se ao estabelecido nas normas que estabelecem o sistema viário oficial e não interromper a continuidade de vias existentes ou projetada para o local;

II - existir, ao longo de todo o perímetro fechado ou parte deste, a critério do órgão municipal responsável pelo controle urbanístico, via(s) que assegure(m) a interligação do sistema viário municipal ou o acesso a bens de uso comum do povo;

III - as áreas mínimas destinadas a equipamentos comunitários não serão objeto da concessão de direito real de uso por parte do Poder Público, devendo estas localizar-se externamente ao perímetro fechado do empreendimento; e

IV - quando o loteamento especial for contíguo a loteamento comum ou especial, o perímetro a ser murado ou cercado deve observar o disposto nesta Lei quanto ao comprimento das quadras.

Parágrafo único. O empreendedor poderá destinar áreas para equipamentos comunitários excedentes ao mínimo exigido por esta Lei, internas ao perímetro fechado, para serem concedidas como de uso exclusivo dos proprietários ou moradores do loteamento especial.

Art. 42. A concessão de direito real de uso dos logradouros será outorgada à pessoa jurídica de direito privado que conte entre seus objetivos constitutivos a gestão de bens imóveis, constituída ou contratada pela maioria absoluta dos proprietários dos lotes integrantes do loteamento especial;

Parágrafo único. A concessionária deve-se comprometer a custear, executar e manter toda a infraestrutura de obras e serviços implantadas no loteamento especial, especialmente:

I - o sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;

II - os sistemas autônomos de captação e tratamento de água potável e de tratamento de esgoto em caso de inexistência de redes públicas nas proximidades do loteamento, respeitada a legislação em vigor;

III - a manutenção e a limpeza das vias e das áreas públicas internas e externas ao perímetro do loteamento especial;

IV - a coleta de resíduos sólidos e disposição em local e equipamento adequado, de acordo com as normas do órgão municipal responsável pelo saneamento; e

V - a manutenção e a limpeza do empreendimento, conforme as exigências do órgão municipal competente.

Art. 43. O instrumento de concessão de direito real de uso, que será emitido por ocasião da aceitação do loteamento, com a emissão do Termo de Verificação da Execução Total das Obras, deverão constar todos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e à manutenção dos bens públicos objetos da concessão, bem como as penalidades em caso de seu descumprimento.

Art. 44. É assegurado o livre acesso ao interior do perímetro fechado do loteamento especial, dos agentes do poder público e das concessionárias de serviços públicos, além dos cidadãos em geral, independentemente de qualquer formalidade, desde que devidamente identificados nos locais de controle de acesso.

Parágrafo único. Poderão ser estabelecidos critérios de identificação facilitados ou automatizados, para os proprietários dos lotes ou moradores, através de meios eletrônicos ou visuais.

CAPÍTULO III DO DESMEMBRAMENTO

Art. 45. Desmembramento é o parcelamento de gleba em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial, desde que não se abram novas vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem os existentes.

Art. 46. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as zonas de uso em que se situem e aquelas referentes aos loteamentos.

Art. 47. Os projetos de desmembramento de imóvel localizado em vias sob a designação “Denominação Social – DS” deverão destinar áreas públicas para adequação do sistema viário existente ao sistema viário oficial do município.

§ 1º As áreas públicas destinadas à adequação do sistema viário serão informadas pelo órgão municipal responsável pelo controle urbanístico, nas Diretrizes Urbanísticas, mediante o estabelecimento do plano de alinhamento específico da via.

§ 2º As áreas públicas destinadas à adequação do sistema viário constituem-se em equipamento urbano, passando ao domínio do Município, sem ônus para este.

CAPÍTULO IV DA UNIFICAÇÃO

Art. 48. Unificação é fusão de lotes para a formação de novo lote destinado à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial, desde que não se abram novas vias ou logradouro público, nem se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

Parágrafo único. No processo de unificação será observado o disposto no art. 47 desta Lei.

Art. 49. Aplicam-se à unificação, no que couber, as disposições desta lei e do Plano Diretor do Município.

CAPÍTULO V DO REMEMBRAMENTO

Art. 50. Remembramento é o processo simultâneo desmembramento e fusão de lotes ou partes destes para a formação de novo(s) lote(s) destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial, desde que não se abram novas vias ou logradouro público, nem se prolonguem os existentes.

Parágrafo único. No processo de remembramento será observado o disposto no art. 47 desta Lei.

Art. 51. Aplicam-se ao remembramento as disposições relativas ao processo de desmembramento e unificação, bem como os condicionantes urbanísticos do Plano Diretor do Município.

TÍTULO III DO REGIME URBANÍSTICO CONDOMINIAL

Art. 52. O regime urbanístico condominial caracteriza-se pelo disciplinamento do uso solo com vistas à utilização de glebas de terras em condomínio, em unidades autônomas, juridicamente independentes, sempre mediante aprovação e licenciamento municipal, observadas as disposições desta Lei e das normas estadual e federal pertinentes.

CAPÍTULO I DO CONDOMÍNIO DE CONJUNTO DE EDIFÍCIOS

Art. 53. Nos projetos para construção em condomínio de conjunto de edifícios numa mesma gleba observar-se-á as normas de urbanismo dispostas nesta Lei, no Plano Diretor do Município e as normas do Código de Edificações do Município.

Parágrafo único. Aplicam-se, ainda, aos projetos para construção em condomínio de conjuntos de edifícios as disposições desta Lei referentes a Condomínio Residencial e Condomínio Urbanístico, no que for aplicável e exigido pelo órgão municipal responsável pelo controle urbanístico.

CAPÍTULO II DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

Art. 54. O Condomínio Residencial se constitui por Unidades Autônomas (UA) caracterizadas por casas térreas ou assobradadas previamente projetadas para integrar o Empreendimento Urbanístico, observando-se, em relação a estas, a discriminação:

I - da parte da gleba ocupada:

a) pela edificação (PGOE – Parte da Gleba Ocupada pela Edificação);

b) por jardim e quintal, como de utilização exclusiva da edificação (PGOJQ – Parte da Gleba Ocupada por Jardim e Quintal).

II - a fração ideal:

a) do todo da gleba (FITG – Fração Ideal do Todo da Gleba);

b) de partes comuns (FIPC – Fração Ideal de Partes Comuns).

~~**Parágrafo único.** Para os fins desta Lei, designa-se Parte da Gleba Ocupada pela Edificação e Reservada para Jardim e Quintal (PGOEJQ) a soma da Parte da Gleba Ocupada pela Edificação (PGOE) com aquela Ocupada por Jardim e Quintal (PGOJQ) que terá como testada, área mínima, coeficiente de aproveitamento e coeficiente de ocupação, aqueles especificados no Plano Diretor do Município, correspondente urbanisticamente aos lotes.~~

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, designa-se Parte da Gleba Ocupada pela Edificação e Reservada para Jardim e Quintal (PGOEJQ) a soma da Parte da Gleba Ocupada pela Edificação (PGOE) com aquela Ocupada por Jardim e Quintal (PGOJQ) que terá coeficiente de aproveitamento e coeficiente de ocupação, aqueles especificados no Plano Diretor do Município.

[\(Parágrafo alterado pela Lei Complementar nº 4771/2016\)](#)

Art. 55. O dimensionamento das passagens de uso comum (PUC) para vias públicas ou para as unidades autônomas (UA) entre si obedecerão, no que couber, as disposições desta Lei e demais normas vigentes relativas ao sistema viário oficial.

Art. 56. Os projetos cuja finalidade for a constituição de Condomínio Residencial deverão ser elaborados em consonância com as normas de urbanismo dispostas nesta Lei e no Código de Edificações do Município.

Seção Única **Do Condomínio Residencial de Interesse Social**

Art. 56-A. O Condomínio Residencial de Interesse Social se constitui por Unidades Autônomas (UA) previamente projetadas para integrar Empreendimento Urbanístico, observando-se, em relação a estas, as disposições desta Lei e as especificações técnicas estabelecidas por normas federais, estaduais e municipais, atinentes ao Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV.

(Inserido pela [Lei Complementar nº 4155/2013](#))

CAPÍTULO III DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

Art. 57. O Condomínio Urbanístico se constitui por Unidades Autônomas (UA) caracterizadas por casas térreas ou assobradadas a serem projetadas para integrar o Empreendimento Urbanístico após sua aprovação e licenciamento, observando-se, em relação a estas, a discriminação:

I - da parte da gleba a ser ocupada:

- a) pela edificação (PGOE – Parte da Gleba a ser Ocupada pela Edificação), conforme coeficiente aproveitamento/ocupação máximo previsto para a respectiva zona de uso;
- b) por jardim e quintal, como de utilização exclusiva da edificação a ser projetada (PGOJQ –).

II - a fração ideal:

- a) do todo da gleba (FITG – Fração Ideal do Todo da Gleba);
- b) de partes comuns (FIPC – Fração Ideal de Partes Comuns).

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, designa-se Parte da Gleba a ser Ocupada pela Edificação e Reservada para Jardim e Quintal (PGOEJQ) a soma da Parte da Gleba a ser Ocupada pela Edificação (PGOE) com aquela Ocupada por Jardim e Quintal (PGOJQ) que terá como testada, área mínima, coeficiente de aproveitamento e coeficiente de ocupação, aqueles especificados no Plano Diretor do Município, correspondente urbanisticamente aos lotes.

Art. 58. O dimensionamento das passagens de uso comum (PUC) para vias públicas ou para as unidades autônomas (UA) entre si obedecerão, no que couber, as disposições desta Lei e demais normas vigentes relativas ao sistema viário oficial.

Art. 59. Os projetos cuja finalidade for a constituição de Condomínio Urbanístico deverão ser elaborados em consonância com as normas de urbanismo dispostas nesta Lei e no Plano Diretor do Município.

TÍTULO IV DA APROVAÇÃO E LICENCIAMENTO DE EMPREENDIMENTOS URBANÍSTICOS

Art. 60. A aprovação de Empreendimentos Urbanísticos dependerá da compatibilidade entre a finalidade do mesmo e o local onde estiver situado, conforme estabelecido nas normas que compõem o Plano Diretor do Município.

Art. 61. A aprovação e licenciamento de Empreendimentos Urbanísticos somente poderá ser requerida pelo empreendedor ou por procurador devidamente instrumentalizado com

procuração pública específica para este fim.

Art. 62. A tramitação para aprovação e licenciamento de Empreendimentos Urbanísticos dos projetos de Condomínio Residencial ou Condomínio Urbanístico será procedida em duas etapas, assim distribuídas:

- I – Fixação de Diretrizes Urbanísticas;
- II – Aprovação do Projeto Urbanístico;
- III – Aprovação dos Projetos Complementares e demais documentos;
- IV – Licenciamento.

CAPÍTULO I DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Art. 63. O processo de implantação de Empreendimentos Urbanísticos inicia com o pedido de Diretrizes Urbanísticas, o qual deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- a) Requerimento com qualificação e assinatura do empreendedor ou do seu representante legal, solicitando a fixação das Diretrizes Urbanísticas para o Empreendimento Urbanístico pretendido, especificando sua modalidade ou espécie;
- b) Procuração pública ou particular com firma reconhecida, quando for o caso, constituindo o representante legal para praticar atos ou administrar interesses e, especialmente, requerer a fixação das Diretrizes Urbanísticas para o Empreendimento Urbanístico pretendido, especificando sua modalidade ou espécie;
- c) Certidão de Matrícula ou da Transcrição Imobiliária emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, ou Escritura Pública de Posse ou da Imissão Provisória na Posse decorrente de processo de desapropriação promovido pela União, Estado ou Município, da(s) gleba(s) onde pretenda efetuar o Empreendimento Urbanístico, válida na data da protocolização do pedido;
- d) Planta planialtimétrica da(s) gleba(s), com todas as ocorrências que existam sobre a mesma, em 2 (duas) vias impressas e em meio digital no formato “dwg”, contendo curvas de nível de metro em metro, as medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites.

Parágrafo único. No processo referente à Unificação ficam dispensadas as Diretrizes Urbanísticas.

Art. 64. O órgão municipal responsável pelo controle urbanístico emitirá as Diretrizes Urbanísticas num prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, desde que os documentos e informações exigidos estejam completos.

Art. 65. As Diretrizes Urbanísticas serão fixadas de acordo com esta Lei e demais disposições do Plano Diretor do Município, sendo indicado na planta apresentada, no mínimo, o seguinte:

- a) as vias existentes e projetadas, que compõem o Sistema Viário Municipal, relacionadas ao empreendimento e a serem respeitadas;
- b) o traçado básico do sistema viário municipal;
- c) as faixas para escoamento das águas pluviais, proteção dos cursos d’água e não-edificáveis;

d) a área e a localização aproximada das áreas públicas quando tratar-se de parcelamento urbanístico do solo ou áreas de uso comum (AUC) quando integrarem empreendimentos sob regime urbanístico condominial;

e) as áreas de preservação permanente e de proteção de patrimônio paisagístico, arquitetônico e cultural;

f) a zona ou zonas de uso predominante da área em que o empreendimento será implantado, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As Diretrizes Urbanísticas vigorarão pelo prazo mínimo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, após o que poderão ser alteradas se assim o exigirem novas circunstâncias de ordem legal, urbanística ou de interesse público, e prazo máximo de 4 (quatro) anos.

Art. 66. Ao requerente será devolvida uma via da planta com as Diretrizes Urbanísticas acompanhada de arquivo em meio digital no formato “dwg”, indicando todas as informações para a elaboração dos projetos definitivos, bem como o tipo de pavimentação recomendado.

CAPÍTULO II

DA APROVAÇÃO E LICENCIAMENTO DE EMPREENDIMENTO URBANÍSTICO

Art. 67. Todo pedido de aprovação e licenciamento para qualquer modalidade de Empreendimento Urbanístico, orientado pelas Diretrizes Urbanísticas quando esta não for dispensada, será instruído com documentos de ordem técnica e legal.

Seção I

Documentos de Ordem Legal

Art. 68. São documentos de ordem legal:

I - Requerimento com qualificação e assinatura do empreendedor ou do seu representante legal, solicitando a aprovação e licenciamento do Empreendimento Urbanístico, especificando a modalidade ou espécie;

II - Procuração pública ou particular com firma reconhecida, quando for o caso, constituindo o representante legal para praticar atos ou administrar interesses e, especialmente, requerer a aprovação e licenciamento do Empreendimento Urbanístico, especificando a modalidade ou espécie;

III - Certidão de Matrícula ou da Transcrição Imobiliária emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, ou Escritura Pública de Posse ou da Imissão Provisória na Posse decorrente de processo de desapropriação promovido pela União, Estado ou Município, da(s) gleba(s) onde pretenda efetuar o Empreendimento Urbanístico, válida na data da protocolização do pedido;

IV - Certidão Negativa da Fazenda Municipal relativa ao(s) imóvel(is) objeto do Empreendimento Urbanístico;

V - Declaração do(s) cônjuge(s) ou companheiro(a) do(s) proprietário(s), quando for o caso, de que consente com o Empreendimento Urbanístico;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica de projeto e execução de todas as obras e serviços previstos para o empreendimento.

Seção II
Dos Documentos de Ordem Técnica

Art. 69. São documentos de ordem técnica em geral:

I - Planta planialtimétrica da(s) gleba(s), ou lotes no caso de Unificação ou Remembramento, com todas as ocorrências que existam sobre a mesma, em 3 (três) vias impressas e em meio digital no formato “dwg”, contendo curvas de nível de metro em metro, as medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, com as Diretrizes Urbanísticas fixadas, quando esta não for dispensada;

II - planta de situação da gleba, ou lotes no caso de Unificação ou Remembramento, referidas às vias públicas próximas, já existentes, e o conjunto urbano adjacente à gleba numa faixa mínima de 200,00 m. (duzentos metros), com orientação (norte magnético e verdadeiro), acidentes e detalhes importantes, em escala apropriada, apresentada em meio digital no formato “dwg” e 3 (três) vias impressas em papel;

III - projeto urbanístico, com todos os elementos projetados, devidamente cotados e que permitam o completo conhecimento do Empreendimento Urbanístico, em escala apropriada, apresentado em meio digital no formato “dwg” e 3 (três) vias impressas em papel, indicando:

a) Quando se tratar de loteamento:

1. áreas públicas;
2. faixas não-edificáveis;
3. espaços reservados;
4. lotes com as respectivas dimensões e numeração;
5. obras de arte;
6. construções existentes;
7. área remanescente, se existente;
8. área de preservação permanente, se existente;
9. faixas sanitárias e/ou localização do(s) ponto(s) de descarga dos sistema de drenagem

pluvial projetado;

10. a subdivisão das quadras em lotes, quando for o caso, com as respectivas dimensões e identificação;

11. sistema de vias (vias urbanas) do empreendimento e da sua adjacência, com a respectiva hierarquia.

b) quando se tratar de condomínio:

1. áreas de uso comum (AUC);

2. parte da gleba ocupada ou a ser ocupada pela edificação e reservada para utilização exclusiva (PGORUE), com as respectivas dimensões e numeração;

3. Parte da Gleba a ser Ocupada pela Edificação (PGOE);

4. Parte da Gleba Ocupada por Jardim e Quintal (PGOJQ);

5. sistema de vias internas (passagens de uso comum - PUC) do empreendimento das suas adjacências, com a respectiva hierarquia;

6. Unidades Autônomas, devidamente identificadas;

7. faixas não-edificáveis;

8. espaços reservados;

9. obras de arte;

10. construções existentes;

CÂMARA MUNICIPAL DE IMBITUBA
ESTADO DE SANTA CATARINA
DEPARTAMENTO LEGISLATIVO

11. área de preservação permanente, se existente;
12. faixas sanitárias e/ou localização do(s) ponto(s) de descarga dos sistema de drenagem pluvial projetado;
13. a subdivisão da gleba em conjuntos de Unidades Autônomas, quando for o caso, com as respectivas dimensões e identificação;
14. projetos das edificações, com plantas baixa, de cortes, de elevações, de locação e de situação, por unidade autônoma e do conjunto de edificações, quando se tratar de Condomínio de Conjunto de Edifícios ou Condomínio Residencial;
15. planilha discriminatória das unidades autônomas (UA), indicando a parte da gleba ocupada pela edificação (PGUE) e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal (PGUE), bem assim, a fração ideal do todo da gleba (FITG) e de partes comuns (FIPC), que corresponderá às unidades autônomas, bem como, no caso de Condomínio Residencial, o cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade autônoma, a respectiva metragem de área construída;
- c) o sistema de vias existentes e projetadas com a respectiva hierarquia;
- d) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias existentes e projetadas;
- e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias existentes
- IV - memoriais descritivos, segundo as normas da ABNT, assinados pelo empreendedor e responsáveis técnicos, contendo, obrigatoriamente:
- a) a descrição sucinta do Empreendimento Urbanístico, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- b) as condições e limitações urbanísticas que incidem sobre o Empreendimento Urbanístico, especialmente aquelas constantes das Diretrizes Urbanísticas;
- c) no caso de parcelamento urbanístico do solo, a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de aprovação e a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública.
- V - planta do(s) perfil(s) transversal(is) e longitudinal(is) de cada via projetada, com a largura dos passeios, faixas de rodagem e estacionamento se houver, bem como as declividades, em função da pavimentação, em número suficiente, de acordo com os acidentes da gleba, em escala apropriada;
- VI - projeto completo da rede de abastecimento de água potável, mostrando a fonte de abastecimento, volume de descarga por hora, o sistema de tratamento, as seções das canalizações, classe dos materiais empregados, reservatórios com capacidade adequada ao Empreendimento Urbanístico e demais detalhes;
- VII - projeto completo da rede de drenagem pluvial, com a diâmetragem das canalizações, especificações dos materiais empregados e demais detalhes;
- VIII - projeto completo da rede de esgotamento sanitário, com a diâmetragem das canalizações, especificações dos materiais empregados e demais detalhes, bem como da estação de tratamento de efluentes, quando exigido;
- IX - projeto completo da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas adotadas pela concessionária local de energia elétrica e pelo órgão municipal responsável pelo serviço de iluminação pública, respectivamente;

- X - projetos de obras de arte;
- XI - projeto de pavimentação e classe dos materiais a serem empregados;
- XII - orçamento detalhado, com relação de materiais, de todos os projetos apresentados, de acordo com as normas da ABNT;
- XIII - Avaliação do custo global das obras atualizada, calculada de acordo com os critérios e normas da ABNT;
- XIV - Minuta da convenção de condomínio que regerá o Empreendimento Urbanístico, quando sob o regime urbanístico condominial;
- XV – Licença Ambiental Prévia do(s) órgão ambiental competente.

Parágrafo único. Todas as plantas, projetos, desenhos, cálculos e memoriais de que trata o presente artigo e seus itens, deverão ser assinados pelo empreendedor e por profissionais habilitados e inscritos no Cadastro Econômico Fiscal da Prefeitura Municipal de Imbituba.

Art. 70. A execução total das obras de infraestrutura relativa aos projetos, deverá ser concluída a custa do empreendedor, no prazo constante do Cronograma Geral de Execução das mesmas.

Art. 71. A Prefeitura poderá não aprovar Empreendimentos Urbanísticos que venham a exigir novos investimentos em equipamentos públicos urbanos e comunitários, por parte do Poder Executivo Municipal.

Seção III

Do cronograma geral de execução das obras e serviços de infraestrutura

Art. 72. Cronograma Geral de execução das obras e serviços de infraestrutura é a representação gráfica da precisão da execução das obras do Empreendimento Urbanístico, no qual se indicam os prazos em que se deverão executar as suas diversas fases.

§1º Deve, o Cronograma Geral, espelhar uma execução paulatina, ininterrupta e segura das obras exigidas pela legislação municipal e outras necessárias.

§2º As fases de execução, variáveis no tempo em razão da complexidade ou dificuldade da obra, deverão estar bem delimitadas e não podem, quando somados os respectivos tempos de execução, ultrapassar o prazo improrrogável de:

- a) 180 (cento e oitenta) dias para “loteamento comum”;
- b) 4 (quatro) anos para “loteamento especial”;
- c) 6 (seis) anos para “condomínio residencial”;
- d) 4 (quatro) anos para “condomínio urbanístico”.

Seção IV

Da Aprovação do Projeto Urbanístico

Art. 73. A aprovação do Projeto Urbanístico precederá à aprovação dos demais projetos.

Seção V

Do instrumento de garantia das obras e serviços de infraestrutura

Art. 74. A execução das obras e serviços de infraestrutura de Empreendimentos Urbanísticos, será objeto, por parte do empreendedor, de garantia, por qualquer das formas admitidas legalmente, em valor equivalente a totalidade do custo orçado das obras e serviços, aceitas pelo órgão municipal responsável pelo controle urbanístico.

§1º Se a garantia for hipotecária, será exigido, no mínimo, o equivalente a 60% (sessenta por cento) dos lotes ou da Parte da Gleba a ser Ocupada pela Edificação e Reservada para Jardim e Quintal (PGOEJQ).

§2º Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de destinação pública ou de uso comum (AUC) constantes do projeto urbanístico.

§ 3º Excetuam-se da imposição do caput os seguintes Empreendimentos Urbanísticos:

- I – loteamento comum,
- II – desmembramento;
- III – remembramento; e
- IV – unificação.

Art. 75. A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca nas seguintes condições:

I - o valor do bem oferecido para segunda hipoteca deve ser superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca;

II - comprovação pelo loteador de que a primeira hipoteca vincula-se ao financiamento para a execução das obras do próprio Empreendimento Urbanístico e de que haja a anuência da entidade financeira.

Art. 76. A garantia poderá ser substituída por outra de valor igual, a pedido do loteador, com prévia anuência do órgão municipal responsável pelo controle urbanístico.

Art. 77. A garantia poderá ser liberada à medida que forem sendo concluídas as etapas previstas no Cronograma de Execução Total das Obras e Serviços de Infraestrutura, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras e serviços.

Parágrafo único. O órgão municipal responsável pelo controle urbanístico emitirá planilhas de medição das obras alocadas nas respectivas etapas do Cronograma de Execução Total das Obras e Serviços de Infraestrutura, para aferir o valor da garantia a ser liberado.

Art. 78. Fica dispensada a prestação de garantia na implantação de Empreendimentos Urbanísticos pelo Município e pelas Cooperativas Habitacionais com a anuência do órgão municipal responsável pelo controle urbanístico público.

Art. 79. O empreendedor perderá a garantia em favor da Prefeitura, a título de penalidade pelo não cumprimento de qualquer obrigação prevista na presente Lei, condição esta que deverá estar expressa no instrumento de garantia das obras e serviços de infraestrutura.

Seção VI
Do Alvará de Licença

Art. 80. Uma vez aprovadas as plantas, projetos, memoriais e demais documentos do Empreendimento Urbanístico, será fornecido o Alvará de Licença correspondente, mediante comprovação da quitação da taxa específica prevista na legislação tributária municipal.

CAPÍTULO III
DOS PRAZOS PROCEDIMENTAIS

Art. 81. A aprovação de Empreendimento Urbanístico ocorrerá no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis, a contar da data de apresentação dos projetos urbanísticos, de infraestrutura e complementares - quando necessários - desde que, dentro deste prazo, sejam cumpridas todas as determinações legais.

§ 1º Na hipótese da necessidade de complementação de documentação ou realização de diligência, o prazo será contado da data do pleno atendimento da solicitação.

§ 2º Aprovado e licenciado o Empreendimento Urbanístico, o empreendedor deverá submetê-lo ao Cartório de Registro de Imóveis dentro de 180 (cento e oitenta) dias corridos, sob pena de caducidade da aprovação e da Licença.

§ 3º Transcorridos os prazos sem a manifestação do órgão municipal responsável pelo controle urbanístico, o pedido será considerado rejeitado, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

Art. 82. Após a aprovação e licenciamento do Empreendimento Urbanístico, serão devolvidas ao requerente 2 (duas) vias do mesmo, sendo uma para o competente registro na Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 83. Após a entrega dos projetos aprovados e do Alvará de Licença ao empreendedor, o processo aguardará, quando for o caso, o comunicado do Cartório de Registro de Imóveis sobre o registro do empreendimento, que será apensado ao mesmo, para remessa ao serviço municipal de cadastro imobiliário, para o devido cadastramento.

Parágrafo único. Concluído o serviço de lançamento no cadastro imobiliário municipal, o processo seguirá para o serviço de controle do patrimônio imobiliário municipal para imediato registro das áreas públicas, quando for o caso.

CAPÍTULO IV
DO REGISTRO MUNICIPAL DE EMPREENDIMENTOS URBANÍSTICOS

Art. 84. O registro de Empreendimentos Urbanísticos será feito, por extrato, no Livro de Registro de Empreendimentos Urbanísticos.

§ 1º No livro de que trata o “caput” far-se-á o registro do Empreendimento Urbanístico com uma indicação para cada área pública, quando couber, a averbação das alterações, a abertura de vias, áreas de uso público, áreas de uso comum (AUC), áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, além das áreas privadas constituídas por lotes ou áreas remanescentes não-parceladas, além de unidades autônomas.

§ 2º O livro referido no “caput” será aberto, rubricado e encerrado pelo Prefeito Municipal, ou por servidor público designado para tal.

§ 3º O servidor público responsável pelo serviço de patrimônio imobiliário municipal certificará o registro dos bens imóveis, no prazo máximo de 2 (dois) dias, a qualquer interessado, mediante requerimento expresso.

Art. 85. O Livro de Registro de Empreendimentos Urbanísticos poderá ser substituído por outro sistema de registro, com acesso aberto à coletividade.

Art. 86. Os processos referentes a Empreendimentos Urbanísticos depositados na Prefeitura poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de qualquer valor, ainda que a título de busca, na presença do servidor público responsável.

Parágrafo único. O fornecimento de cópias deverá ser ressarcido aos cofres públicos na forma da legislação em vigor.

CAPÍTULO V

DA CADUCIDADE DA APROVAÇÃO E DO LICENCIAMENTO DE EMPREENDIMENTO URBANÍSTICO

Art. 87. Ocorre a caducidade da aprovação e licenciamento de empreendimento urbanístico, em qualquer modalidade, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos da emissão do Alvará de Licença, sem que tenha havido o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º Ultrapassados 60 (sessenta) dias corridos do prazo referido no “caput”, sem que o órgão municipal responsável pelo controle urbanístico tenha sido comunicado do registro do Empreendimento Urbanístico no Cartório de Registro de Imóveis, quando for o caso, o servidor público responsável pelo processo, oficiará o cartório para que certifique do registro ou não do empreendimento.

§ 2º Informando, o Cartório, que o registro foi efetuado, o parcelamento estará conforme.

§ 3º Se o Cartório certificar que o parcelamento não foi registrado no prazo legal, o servidor público encaminhará o processo ao titular do órgão municipal responsável pelo controle urbanístico municipal para anulação da aprovação e cassação do Alvará de Licença.

§ 4º A certificação da caducidade será informada ao Cartório de Registro de Imóveis e averbada no Livro de Registro de Empreendimentos Urbanísticos, junto ao serviço de patrimônio imobiliário municipal.

CAPÍTULO VI

DA ACEITAÇÃO DAS OBRAS E SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA

Art. 88. Ao término da execução das obras e serviços de infraestrutura, o empreendedor deverá requerer vistoria das mesmas e emissão do Termo de Verificação da Execução Total das Obras.

Art. 89. Procedida a verificação pelo órgão municipal responsável pelo controle

urbanístico e estando as obras de infraestrutura de acordo com os projetos aprovados, o cronograma de execução e o respectivo Alvará de Licença, será expedido o Termo de Verificação da Execução Total das Obras.

§ 1º Somente após a emissão do Termo de Verificação da Execução Total das Obras é que a responsabilidade sobre a infraestrutura do Empreendimento Urbanístico nas modalidades “loteamento comum”, “loteamento especial” e “loteamento de interesse especial” passará a ser da Prefeitura Municipal.

§ 2º O Termo de Verificação da Execução Total das Obras será levado ao Cartório de Registro de Imóveis para ser juntado ao processo que instruiu o registro do Empreendimento Urbanístico.

Art. 90. O órgão municipal responsável pelo controle urbanístico terá prazo de 60 (sessenta) dias úteis para a aceitação ou recusa fundamentada das obras e serviços de infraestrutura.

Parágrafo único. Transcorrido o prazo sem a manifestação do órgão municipal responsável pelo controle urbanístico, as obras serão recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

TÍTULO V

DA ALTERAÇÃO PARCIAL, DO CANCELAMENTO E DA REGULARIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I

DA ALTERAÇÃO PARCIAL DE EMPREENDIMENTOS URBANÍSTICOS

Art. 91. Qualquer alteração de Empreendimento Urbanístico nas espécies loteamento e condomínios devidamente aprovado, licenciado e registrado na Prefeitura, dependerá de acordo expresso entre o empreendedor e todos os adquirentes de lotes ou unidades autônomas, a qualquer título.

§ 1º A alteração dependerá de aprovação pelo órgão municipal responsável pelo controle urbanístico, em processo idêntico ao pedido de parcelamento do solo, sendo exigido os mesmos documentos, seguindo os mesmos trâmites administrativos.

§ 2º Após a aprovação e licenciamento da alteração parcial, o parcelador receberá 2 (duas) vias, sendo uma para depósito no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, para as averbações necessárias.

§ 3º A alteração de parcelamento será averbada no Livro de Registro de Parcelamento, junto ao serviço de patrimônio imobiliário municipal.

CAPÍTULO II

DO CANCELAMENTO DE EMPREENDIMENTOS URBANÍSTICOS

Art. 92. O cancelamento total ou parcial da aprovação, licenciamento ou registro de Empreendimentos Urbanísticos só será admitido:

- I - por decisão judicial;
- II - a requerimento do empreendedor;

- a) enquanto nenhum lote houver sido objeto alienação, a qualquer título;
- b) em conjunto com todos os adquirentes, a qualquer título, de lotes ou unidades autônomas.

Art. 93. O cancelamento total dependerá de aprovação do órgão responsável pelo controle urbanístico, em processo devidamente fundamentado.

Art. 94. O cancelamento parcial dependerá de aprovação órgão responsável pelo controle urbanístico, em processo idêntico ao de aprovação e licenciamento de Empreendimentos Urbanísticos da mesma espécie.

Art. 95. Após a aprovação e licenciamento do cancelamento, o empreendedor adotará as medidas legais cabíveis para regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 96. A Prefeitura poderá se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na gleba do Empreendimento Urbanístico ou adjacências.

Parágrafo único. O cancelamento será averbado no Livro de Registro junto ao serviço de patrimônio imobiliário municipal.

CAPÍTULO III DA REGULARIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS URBANÍSTICOS

Art. 97. Os Empreendimentos Urbanísticos submetidos ao crivo desta Lei e das normas federal, estadual e municipal aplicáveis são considerados legais.

Art. 98. Qualquer forma de Empreendimento Urbanístico não submetido à presente Lei é considerado ilegal, constituindo infração sujeita a penalidades cabíveis.

Parágrafo único. Os Empreendimentos Urbanísticos ilegais dividem-se em:

I – Irregulares, que foram aprovados, mas não estão conformes, subdividindo-se em:

a) registrados na Prefeitura Municipal e/ou no Cartório de Registro de Imóveis:

- 1 . inexecutados;
- 2. executados em contraste com a legislação;
- 3. executados em contraste com o ato de aprovação;
- 4. executados em contratos com a legislação e o ato de aprovação;

b) não-registrados na Prefeitura Municipal e/ou Cartório de Registro de Imóveis:

- 1 . inexecutados;
- 2. executados em contraste com a legislação;
- 3. executados em contraste com o ato de aprovação;
- 4. executados em contratos com a legislação e o ato de aprovação; e
- 5. executados regularmente.

II – Clandestinos, que são os não-aprovados e subdividem-se em:

- a) inexecutados; e
- b) executados.

Art. 99. A regularização de Empreendimento Urbanístico ilegal constitui-se em atender tudo ao que prescreve esta Lei, a legislação federal, estadual e municipal aplicáveis e/ou o ato de aprovação.

Parágrafo único. Nenhum requisito legal poderá ser deixado de lado a pretexto de tratar-se de regularização, sem a devida compensação ou liberação, na forma que dispuserem as normas pertinentes.

Seção I **Da regularização pelo Empreendedor**

Art. 100. O empreendedor poderá regularizar o Empreendimento Urbanístico ilegal por iniciativa própria ou quando provocado, por notificação, a corrigir o vício.

Art.101. A regularização por iniciativa própria ou em atendimento à primeira notificação do adquirente de lote/unidade autônoma ou do serviço de fiscalização do órgão municipal responsável pelo controle urbanístico constitui atenuante de penalidade prevista nesta Lei, mediante apresentação do ato de aprovação.

Parágrafo único. O adquirente de lote/unidade autônoma que notificar o empreendedor por efetuar Empreendimento Urbanístico ilegal, deverá sustar o pagamento de prestações decorrentes da aquisição de lotes/unidades autônomas e efetuar o depósito dos respectivos valores no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 102. Regularizado o Empreendimento Urbanístico ilegal pelo empreendedor, este promoverá judicialmente autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação do Município, para integrar o processo judicial, conforme legislação federal em vigor.

Parágrafo único. Após o reconhecimento judicial de regularidade do Empreendimento Urbanístico, o empreendedor notificará os adquirentes dos lotes/unidades autônomas, por intermédio do Cartório de Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente ao empreendedor as prestações restantes, a contar da data da notificação.

Seção II **Da Regularização pela Prefeitura**

Art. 103. Notificado o empreendedor na forma desta Lei, sem que este supra as falhas verificadas, independentemente da aplicação das penalidades cabíveis, das medidas administrativas e judiciais pertinentes, a Prefeitura Municipal promoverá a regularização do Empreendimento Urbanístico ilegal.

Art. 104. A Prefeitura Municipal, se desatendida pelo empreendedor a notificação, efetuada nos termos desta Lei, regularizará o Empreendimento Urbanístico ilegal, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes/unidades autônomas, ressarcindo-se de despesas de implantação de obras e serviços de infraestrutura necessária, junto ao empreendedor, inclusive por via judicial.

§ 1º Para promover a regularização a Prefeitura Municipal executará as garantias,

quando for o caso.

§ 2º A Prefeitura Municipal também buscará judicialmente o levantamento das prestações depositadas pelos adquirentes no Cartório de Registro de Imóveis, se houverem, com os respectivos acréscimos de correções monetárias e juros, nos termos da legislação federal vigente, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos, ou expropriações necessárias para regularizar o Empreendimento Urbanístico.

§ 3º Objetivando regularizar Empreendimentos Urbanísticos ilegais, fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a efetuar desapropriações.

Art. 105. As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, para regularizar o Empreendimento Urbanístico, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto nos parágrafos anteriores, serão exigidas na parte faltante, do empreendedor.

Parágrafo único. Se o empreendedor integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica deste grupo, beneficiária de qualquer forma do Empreendimento Urbanístico ilegal, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes/unidades autônomas e à Prefeitura Municipal.

Art. 106. A Prefeitura Municipal, para assegurar a regularização do Empreendimento Urbanístico, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despender, promoverá judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Art. 107. Regularizado o Empreendimento Urbanístico pela Prefeitura Municipal, o adquirente do lote/unidade autônoma, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, obterá da Prefeitura Municipal declaração da regularidade para prover o registro de propriedade de lote/unidade autônoma adquirida.

Art. 108. Ocorrendo a execução de Empreendimento Urbanístico, a destinação de áreas públicas/áreas de uso comum (AUC) exigidas por esta Lei, não se poderá alterar, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. Neste caso, o empreendedor ressarcirá a Prefeitura Municipal, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas/ áreas de uso comum (AUC) exigidas e as efetivamente destinadas.

Art. 109. A Prefeitura Municipal poderá expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para regularização de Empreendimento Urbanístico ilegais, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novos lotes/unidades autônomas.

TÍTULO VI **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

Art. 110. As notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio do Cartório de Registro de Título e Documentos, ou ainda, através do serviço postal, mediante

CÂMARA MUNICIPAL DE IMBITUBA
ESTADO DE SANTA CATARINA
DEPARTAMENTO LEGISLATIVO

aviso de recebimento.

§ 1º Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o servidor público incumbido da diligência informará esta circunstância ao superior hierárquico competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º 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 10 (dez) dias após a última publicação.

Art. 111. É proibido vender ou prometer vender lote ou área remanescente de parcelamento clandestino, bem como unidade autônoma de condomínio ilegal.

Art. 112. Sem prejuízo de outras penalidades, a Prefeitura Municipal, através do serviço de fiscalização do órgão municipal responsável pelo controle urbanístico, deverá embargar Empreendimentos Urbanísticos ilegais.

Art. 113. Cada uma das fases do cronograma de execução das obras de infraestrutura deve estar concluída ao encerrar-se o respectivo serviço ou obra programada, no prazo estipulado, sob pena de tornar irregular o empreendimento imobiliário, com aplicação das penalidades previstas nesta Lei e na legislação federal.

Art. 114. Verificada qualquer irregularidade na execução das obras ou serviços de infraestrutura, o serviço de fiscalização do órgão municipal responsável pelo controle urbanístico expedirá notificação ao empreendedor e aos responsáveis técnicos pelo empreendimento imobiliário, no sentido de ser corrigida a falha verificada dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder de 30 (trinta) dias corridos, contados do recebimento da notificação.

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

§ 2º No caso do não cumprimento das exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente auto de infração e de embargo das obras ou serviços, se estiverem em andamento, e aplicada multa, em ambos os casos.

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

Art. 115. Da autuação cabe defesa, sem efeito suspensivo, ao titular do órgão municipal responsável pelo controle urbanístico, dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data de lavratura da mesma.

Parágrafo único. Da decisão denegatória proferida pelo titular do órgão municipal responsável pelo controle urbanístico, caberá recurso, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data de recebimento da notificação mesma, ao Prefeito Municipal, que decidirá em última instância, mediante parecer conclusivo da Procuradoria Geral do Município.

Art. 116. Pelas infrações das disposições da presente Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, serão aplicadas ao empreendedor e ao(s) responsável(is) técnico(s), as seguintes multas, expressas em Unidade Fiscal do Município - UFM:

I - calculadas sobre a metragem quadrada (m²) da gleba objeto do empreendimento ilegal, por:

a) promover Empreendimento Urbanístico:

1. irregular registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ainda inexecutado: 0,01 UFM's;

2. irregular não-registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ainda inexecutado: 0,02 UFM's;

3. clandestino, ainda inexecutado: 0,05 UFM's;

b) executar Empreendimento Urbanístico:

1. irregular registrado no Cartório de Registro de Imóveis, em contraste com a legislação vigente: 0,05 UFM's;

2. irregular registrado no Cartório de Registro de Imóveis, em contraste com o ato de aprovação: 0,05 UFM's;

3. irregular registrado no Cartório de Registro de Imóveis, em contraste com a legislação e o ato de aprovação: 0,10 UFM's;

4. irregular não-registrado no Cartório de Registro de Imóveis, em contraste com a legislação vigente: 0,07 UFM's;

5. irregular não-registrado no Cartório de Registro de Imóveis em contraste com o ato de aprovação: 0,07 UFM's;

6. irregular não-registrado no Cartório de Registro de Imóveis em contraste com a legislação e o ato de aprovação: 0,14 UFM's;

7. irregular não-registrado no Cartório de Registro de Imóveis: 0,15 UFM's;

8. clandestino: 0,20 UFM's;

II - por falta de providências para sanar as falhas de que trata o inciso anterior, por dia: 10,00 UFM's

III- prosseguir obra ou serviço de infraestrutura embargado, por dia: 500,00 UFM's

IV – outras infrações a presente Lei, não discriminadas anteriormente, por dia: de 10,00 a 500,00 UFM's.

Parágrafo único. Na reincidência, as multas serão aplicadas em triplo (três vezes).

Art. 117. O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado e nem do ressarcimento de danos eventualmente causados.

TÍTULO VII **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 118. No caso de Empreendimento Urbanístico integrante de Projeto Especial, a Prefeitura poderá exigir, ainda, além dos elementos exigidos nesta lei e demais normas aplicáveis, a apresentação de outras plantas, desenhos, cálculos, documentos e detalhes que julgar necessários para perfeita elucidação do projeto.

Art. 119. O empreendedor, ainda que já tenha vendido todos os lotes/unidades autônomas, ou qualquer cidadão, são partes legítimas para propor medida administrativa destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais decorrentes de Empreendimento Urbanístico legal.

CÂMARA MUNICIPAL DE IMBITUBA
ESTADO DE SANTA CATARINA
DEPARTAMENTO LEGISLATIVO

Parágrafo único. Qualquer cidadão é parte legítima para denunciar, por qualquer meio, os empreendimentos ilegais, cabendo à Prefeitura Municipal tomar as medidas cabíveis.

Art. 120. Compete à Prefeitura Municipal, de ofício, através do órgão municipal responsável pelo controle urbanístico, coibir qualquer Empreendimento Urbanístico ilegal no município.

Art. 121. O empreendedor não poderá fundamentar qualquer medida, defesa ou recurso na presente Lei sem apresentação dos registros ou contratos a que ela se refere.

Art. 122. Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar a presente Lei Complementar no todo ou em parte.

Art. 123. Em qualquer intervenção urbanística, de cunho administrativo ou judicial, aplicam-se as disposições desta Lei, no que for pertinente, especialmente nas ações de regularização fundiária, possessórias, usucapião, divisão, extinção de condomínio e demais, ante o interesse público prevalente.

Parágrafo único. Nas intervenções urbanísticas de que trata o caput, decorrentes de imóveis localizados em vias sob a designação “Denominação Social – DS”, será observado o disposto no artigo 47 desta Lei, além das demais disposições aplicáveis.

Art. 124. As despesas decorrentes da aplicação da presente Lei Complementar correrão à conta de dotação orçamentária própria do orçamento vigente.

Art. 125. Fica revogada a Lei nº 376, de 16 de dezembro de 1974, e as leis que a alteraram.

Art. 126. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Imbituba, 14 de outubro de 2011.

José Roberto Martins
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

Registrada e publicada no Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina - DOM/SC.

Daniel Vinício Arantes Neto
Secretário Municipal de Administração e Gestão Pública

ANEXO ÚNICO
DEFINIÇÕES

ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE: a área com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas;

CAIXA DA VIA: é a distância definida em projeto entre os dois alinhamentos dos imóveis em oposição, na mesma via;

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS: são as redes de abastecimento de água, os serviços de esgoto cloacal e pluvial, de energia elétrica, comunicação, iluminação pública e gás.

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS: são os equipamentos de lazer, cultura, educação, saúde e segurança, sendo que os dois últimos de caráter local.

EMPREENDEDOR:

a) o proprietário do imóvel objeto do empreendimento urbanístico, que responde pela implantação do parcelamento;

b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o superficiário, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento urbanístico e se sub-rogue nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do superficiário, em caso de extinção do contrato;

c) o poder público, quando proprietário do imóvel objeto do empreendimento urbanístico, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de empreendimento de interesse social ou regularização fundiária;

d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel ou pelo poder público para implantar o empreendimento urbanístico, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel;

e) as cooperativas habitacionais, na forma da lei.

FAIXA NÃO-EDIFICÁVEL: recuo obrigatório da construção em relação a divisa do lote com a via pública;

FRAÇÃO IDEAL DO TODO DA GLEBA: é soma da parte da gleba ocupada pelas edificações com a parte da gleba reservada como de utilização exclusiva, dividida pela área total da gleba;

FRAÇÃO IDEAL DAS PARTES COMUNS: é soma das áreas da gleba ocupadas pelas passagens de uso comum com as áreas de uso comum, dividida pela área total da gleba.

GLEBA: é a área de terra descrita na Matrícula ou na Transcrição Imobiliária da Serventia Imobiliária; na Escritura Pública de Posse ou na Imissão Provisória na Posse decorrente de processo de desapropriação promovido pela União, Estado ou Município;

INFRAESTRUTURA BÁSICA: constitui-se pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas;

INFRAESTRUTURA BÁSICA EM ZHIS: constitui-se pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, soluções para esgotamento sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias ensaiçadas;

LOGRADOURO PÚBLICO: área de terra de propriedade pública e de uso comum, destinada às vias de circulação, áreas públicas e espaços livres de uso público;

CÂMARA MUNICIPAL DE IMBITUBA
ESTADO DE SANTA CATARINA
DEPARTAMENTO LEGISLATIVO

LOTE: porção de terra parcelada, resultante de loteamento, desmembramento, remembramento ou unificação, com testada para via pública servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos no Plano Diretor do Município;

PGORUE: parte da gleba ocupada pela edificação e reservada para utilização exclusiva;

PARTE DA GLEBA OCUPADA PELAS EDIFICAÇÕES: é a área de terreno sobre a qual se edificará as unidades autônomas (casas térreas ou assobradadas);

PARTE DA GLEBA RESERVADA COMO DE UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA: é a área de terreno a ser utilizada exclusivamente como jardim e quintal das unidades autônomas (casas térreas ou assobradadas);

PASSEIO: é o espaço destinado à circulação de pedestres, situado entre o alinhamento predial e o início da pista de rolamento;

PISTA DE ROLAMENTO: parte da via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego e estacionamento de veículos;

PUC – PASSAGEM DE USO EXCLUSIVO: é a via interna dos Empreendimentos Urbanísticos caracterizados pelo regime urbanístico condominial;

QUARTEIRÃO: é a área de terreno delimitada por vias, subdividida ou não em lotes ou PGORUE, excetuando-se passagens para pedestres.

RN (REFERÊNCIA DE NÍVEL): é a cota oficial de altitude.

TESTADA: dimensão frontal do lote ou de PGORUE;

UFM: Unidade Fiscal Municipal;

VIA - superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central, podendo ser vias urbanas ou passagens de uso comum (PUC).

ZHIS: Zona Habitacional de Interesse Social.