



LEI Nº 17.492, DE 22 DE JANEIRO DE 2018

Dispõe sobre a responsabilidade territorial urbana, o parcelamento do solo, e as novas modalidades urbanísticas, para fins urbanos e rurais, no Estado de Santa Catarina e adota outras providências.

Procedência: Dep. Jean Kuhlmann

Natureza: PL./0159.1/2016

DOE: 20.695 de 23/01/2018

Veto parcial - MSV 1219/18

Fonte: ALESC/Coord. Documentação.

O GOVERNADOR DO ESTADO DE SANTA CATARINA. Faço saber a todos os habitantes deste Estado que a Assembleia Legislativa decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei estabelece as normas gerais disciplinadoras da ocupação e uso do solo para fins de atividades urbanas e do parcelamento do solo em zona urbana ou rural com tipificação de uso urbano.

Parágrafo único. A aplicação desta Lei dar-se-á sem prejuízo de outras normas específicas de âmbito federal, estadual ou municipal que com ela sejam compatíveis, respeitadas as competências constitucionais de cada ente.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I - (Vetado)

II - (Vetado)

III - gleba: imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

IV - lote: unidade imobiliária resultante de loteamento ou desmembramento, também denominada de terreno;

V - unidade autônoma: unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio urbanístico ou de edificação multifamiliar;

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

VII - parcelamento do solo: divisão de uma gleba em lotes nas modalidades urbanísticas abaixo descritas:

a) loteamento: divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias destinadas ao uso público, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

b) (Vetado)

c) (Vetado)

d) (Vetado)

e) (Vetado)

f) (Vetado)

g) (Vetado)

h) condomínio urbanístico de lotes: divisão da gleba ou terreno em lotes, caracterizados como unidades autônomas destinadas à edificação residencial, comercial, empresarial, industrial, de logística e de serviços, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro;

i) (Vetado)

j) desmembramento: divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

k) remembramento: unificação de dois ou mais lotes urbanos ou rurais contíguos em um único imóvel; e

l) parcelamento do solo de uso misto: parcelamento em que se admite o uso de diferentes modalidades urbanísticas em um mesmo projeto ou empreendimento, quer seja loteamento ou condomínio, respeitadas as características de cada modalidade urbanística individual, desde que atendido o zoneamento urbanístico municipal;

VIII - mobilidade urbana: garantia de que o sistema viário público esteja predominante dentro das cidades, garantindo a mobilidade urbana, através de travessas, alamedas, ruas, avenidas, perimetrais, contornos viários, corredores de ônibus, de ciclistas, de trens, de metrô, o livre acesso às praias e demais bens de uso comum do povo, e, ainda, nas regiões metropolitanas garantindo a interligação dos sistemas de mobilidade indicada anteriormente entre Municípios circunvizinhos;

IX - área destinada a uso público: aquela referente ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, praças, espaços livres de uso público, áreas verdes, corredores ambientais, de passagem, e a outros logradouros públicos;

X - área destinada a uso comum dos condôminos: aquela referente ao sistema viário interno, áreas de convivência e lazer, áreas verdes, e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não definidos como unidades autônomas;

XI - equipamento urbano e comunitário: de uso público para educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer, convívio social e às edificações da administração municipal e às sedes de associações de moradores;

XII - infraestrutura básica: sistemas de escoamento das águas pluviais, de esgotamento sanitário, de abastecimento de água potável contemplando as redes adutoras e de distribuição, os reservatórios, as cisternas, os motores, as bombas, e outros equipamentos, o sistema de energia elétrica e iluminação pública, e a pavimentação, o meio-fio e calçadas;

XIII - infraestrutura complementar: servidão de serviços, as redes de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, a rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

XIV - autoridade licenciadora: ente do Poder Executivo responsável pela concessão da licença urbanística e ambiental integrada do parcelamento do solo, para fins urbanos ou do plano de regularização fundiária;

XV - licença urbanística e ambiental integrada: ato administrativo vinculado, pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as exigências de natureza urbanística e ambiental para o empreendedor implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo, para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

XVI - licença final integrada: ato administrativo vinculado, pelo qual a autoridade licenciadora declara que o empreendimento foi fisicamente implantado e executado de forma regular, com atendimento das exigências urbanísticas e ambientais estabelecidas pela legislação em vigor ou fixadas na licença;

XVII - comissão de representantes: colegiado formado pelos compradores de lotes ou unidades autônomas para fiscalizar a implantação do parcelamento do solo para fins urbanos;

XVIII - (Vetado)

XIX - demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social ou de interesse específico, demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes, qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

XX - legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto de regularização fundiária urbana, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma da Lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

XXI - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): área urbana ou rural instituída pelo Plano Diretor ou definida por lei municipal (<https://www.leismunicipais.com.br>), estadual ou federal, destinada, predominantemente, à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como de requisitos urbanísticos e do código de obras e de edificações diferenciados;

XXII - empreendedor: responsável pela implantação do parcelamento, cuja condição pode ser de:

- a) proprietário do imóvel a ser parcelado;
- b) promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;
- c) ente da Administração Pública Direta ou Indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou a realizar regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;
- d) a pessoa física ou jurídica contratada, pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público, para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis; ou
- e) cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio ou por associação de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento;

XXIII - área conurbada: composta por dois ou mais Municípios com malha urbana contínua;

XXIV - restrição urbanística: norma urbanística de caráter mais restritivo que aquela imposta pelo Plano Diretor, ou legislação municipal específica, introduzida pelo empreendedor ou pelo Poder Público, a ser aplicada no parcelamento do solo, destinada a estabelecer restrição de uso, ocupação e utilização da propriedade em benefício dos futuros ocupantes daquela zona ou empreendimento, devendo-se definir o caráter temporário ou definitivo da restrição;

XXV - Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD) ou Conselho das Cidades (CONCIDADE): conselho municipal de natureza consultiva e deliberativa, com participação popular, que tem por finalidade estudar e propor diretrizes para a formulação e implementação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, bem como acompanhar a sua implementação;

XXVI - faixa de passagem de inundação: área de várzea ou planície de inundação adjacente aos cursos d'água que permite o escoamento de enchente;

XXVII - servidão de serviços: área pública e/ou privada para passagem aérea ou subterrânea para obras e serviços, com ou sem tubulações, ou, ainda, faixa de passagem de inundação, para o escoamento de águas excedentes ou enchentes;

XXVIII - associação de moradores: associação de moradores vinculada aos empreendimentos imobiliários previstos nesta Lei, ou criada especialmente para colaborar na gestão das áreas públicas ou nas privadas de uso coletivo destes empreendimentos, tendo as mesmas características de uma gestão condominial, e, para efeitos legais, equiparadas a esta, cabendo a cobrança de mensalidades e chamadas de capital para melhorias, em benefício dos moradores dessas áreas públicas ou privadas de uso coletivo, desde que previstas nos estatutos sociais e aprovadas por assembleias gerais regulares; e

XXIX - urbanização: processo de transformação das características de uma localidade, região, bairro ou área, com a implantação de equipamentos urbanos e aplicação das modalidades urbanísticas de parcelamento do solo.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

I

Capítulo DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 3º O parcelamento do solo urbano no Estado deve ser feito mediante as modalidades urbanísticas previstas nesta Lei, observadas as disposições da legislação federal e municipal pertinente.

§ 1º As ações de parcelamento do solo no Território catarinense devem estar adequadas aos elementos estruturadores dos Municípios, detalhados nos Planos Diretores, considerando-se:

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

II - as áreas verdes, principalmente aquelas de cobertura vegetal arbórea;

III - as características geológicas e a topografia do terreno;

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

V - a mobilidade urbana do Município.

§ 2º É admitido o parcelamento do solo em parcela inferior à totalidade de sua matrícula, desde que identificado o imóvel em sua totalidade.

Art. 4º O parcelamento do solo para fins urbanos deve observar os requisitos urbanísticos e ambientais e as exigências específicas estabelecidas nesta Lei, não se admitindo o parcelamento do solo:

I - nas áreas alagadiças ou sujeitas à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento ou a contenção das águas;

II - nos locais considerados contaminados ou suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que sejam previamente descontaminados, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;

III - nas áreas sujeitas a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

IV - nas áreas que integrem unidades de conservação da natureza incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

V - nas áreas onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VI - nas áreas onde houver proibição em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural;

VII - nas áreas onde houver proibição em virtude das normas aeroportuárias ou de proteção do espaço aéreo; e

VIII - nos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências das autoridades competentes.

Parágrafo único. A autoridade licenciadora deve especificar os estudos técnicos a serem apresentados pelo empreendedor, necessários à comprovação do atendimento ao disposto no caput deste artigo.

Art. 5º A autoridade licenciadora deve manter disponíveis informações completas e atualizadas sobre:

I - o Plano Diretor e a legislação municipal de interesse urbanístico e ambiental;

II - as vias urbanas ou rurais, existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do Município;

III - a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou projetados; e

IV - outras informações técnicas necessárias ao projeto de parcelamento do solo.

§ 1º As informações de que tratam os incisos II e III do caput deste artigo devem, preferencialmente, conter coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§ 2º Os órgãos municipais, estaduais e federais competentes devem manter disponíveis e atualizados os requisitos urbanísticos e ambientais, bem como outras informações necessárias ao projeto de parcelamento do solo que se insiram no campo de sua atuação.

Seção I

Das Modalidades Urbanísticas do Parcelamento do Solo

Art. 6º O parcelamento do solo para fins urbanos deve observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos em legislação, bem como as exigências específicas estabelecidas pela licença urbanística e ambiental do empreendimento.

Art. 7º (Vetado)

Seção II

Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 8º Na elaboração de Planos Diretores e outros instrumentos de planejamento urbano, independentemente do número de habitantes do Município, deve haver a indicação e instituição de:

I - áreas urbanas ocupadas passíveis de regularização fundiária ou para ocupação prioritária de novos empreendimentos gravadas como ZEIS;

II - procedimentos simplificados para o licenciamento de regularização fundiária de parcelamento do solo, para fins urbanos em ZEIS;

III - (Vetado)

IV - (Vetado)

V - definição do prolongamento das vias na área do perímetro urbano ou de expansão urbana, e as do meio rural, que serão as preferenciais, com as suas respectivas larguras mínimas, a fim de viabilizar o fluxo estimado decorrente do desenvolvimento da cidade e de garantir a mobilidade urbana no Município, consignado o prolongamento por meio de mapas.

Art. 9º O parcelamento do solo para fins urbanos, deve atender às normas e diretrizes urbanísticas expressas no Plano Diretor, se houver, e nas leis municipais de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, bem como aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos devem ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação prevista no Plano Diretor ou legislação específica, salvo as áreas mínimas previstas nesta Lei;

II - as vias públicas devem se articular com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público aos corpos d'água, às praias e às demais áreas de uso comum do povo; e

III - a infraestrutura básica deve ser implantada no prazo previsto no cronograma físico de obras e serviços.

Art. 10 Em qualquer modalidade de parcelamento e independentemente do percentual de áreas destinadas a uso público, a autoridade licenciadora pode exigir a reserva de faixa não edificável destinada à implantação de infraestrutura básica ou complementar, especialmente junto às rodovias.

Art. 11 Sem prejuízo de outras obrigações previstas nesta Lei, a legislação municipal pode exigir do empreendedor:

I - contrapartida, observado, no que couber, o estabelecido nos arts. 28 a 31 da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001; e

II - doação de área para implantação de programas habitacionais de interesse social ou de recursos para fundo municipal de habitação.

Parágrafo único. A transferência para o domínio público das áreas destinadas a uso público nos parcelamentos de solo não configura a contrapartida obrigatória a que está sujeito o empreendimento.

Seção III

Dos Requisitos dos Planos Diretores Municipais

Art. 12 Respeitadas as disposições desta Lei, cabe ao Plano Diretor ou a outra lei municipal (<https://www.leismunicipais.com.br>) diversa, definir:

I - os usos e os parâmetros urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo;

II - as modalidades de parcelamento admissíveis;

III - as diretrizes para a articulação do parcelamento do solo com o desenho urbano; e

IV - as diretrizes para o sistema de áreas verdes e institucionais.

§ 1º Observado o disposto no caput deste artigo, em relação à implantação de condomínios urbanísticos de lote, cabe à legislação municipal determinar:

I - os locais da área urbana onde essa implantação é admitida, respeitadas, se houver, as restrições estabelecidas pelo Plano Diretor;

II - a dimensão máxima do empreendimento ou do conjunto de empreendimentos contíguos;

III - os parâmetros relativos à contiguidade entre empreendimentos;

IV - as formas admissíveis de fechamento do perímetro;

V - a necessidade ou não de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);

VI - os critérios e as responsabilidades em relação à manutenção da infraestrutura básica interna e da complementar;

VII - as hipóteses e as condições em que for exigida reserva de áreas destinadas a uso público de cunho institucional ou para o alargamento das vias existentes a fim de atingir a largura mínima para garantir a mobilidade, em ocorrendo no processo tal exigência, tais áreas serão doadas ao Município no ato do registro do Condomínio, conforme o disposto no art. 22 da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e

VIII - outros requisitos julgados necessários para assegurar a mobilidade urbana e o livre acesso às praias e demais bens de uso comum do povo.

§ 2º Inexistindo a legislação prevista no § 1º deste artigo, é vedada a concessão de licença para a implantação de condomínios urbanísticos.

Seção IV

Dos Requisitos Sanitários nos Empreendimentos

Art. 13 Previamente ao desenvolvimento do projeto dos sistemas de água e esgoto dos empreendimentos, deve o empreendedor realizar a consulta de viabilidade técnica e econômica da prestação desses serviços pela concessionária de serviço público, buscando orientação acerca dos documentos a serem apresentados e procedimentos a serem adotados para análise do projeto, execução da obra e seu recebimento.

Parágrafo único. Na implantação das atividades de parcelamento do solo e nos condomínios urbanísticos de lotes, será exigido do empreendedor que demonstre as soluções para o tratamento de efluentes residuais do empreendimento, devendo apresentar proposta mediante laudo técnico, independentemente do número de unidades planejadas.

Art. 14 (Vetado)

Art. 15 (Vetado)

Seção V

Das Disposições dos Acessos Públicos aos Empreendimentos

Art. 16 Considera-se acesso público para novos loteamentos ou condomínios urbanísticos de lotes a confrontação em sua porção frontal com rua, via, avenida ou rodovia, oriunda de empreendimento regular aprovado pelo Município, ou implantado pelo Poder Público, devendo a gleba a ser urbanizada conter acesso interligado.

§ 1º Não será autorizado novo empreendimento sem acesso, caso esteja a uma distância superior a 1.000 m (mil metros) a partir do loteamento regular aprovado e registrado no Ofício de Registro de Imóveis.

§ 2º Quando o acesso público se restringir a uma estrada municipal de pequena largura, que não atinja as medidas mínimas do prolongamento viário previsto na legislação municipal, fica autorizada a sua ampliação até atingir a medida mínima.

§ 3º (Vetado)

§ 4º (Vetado)

§ 5º (Vetado)

§ 6º (Vetado)

§ 7º Se a rua ou via que estiver localizada na divisa com a gleba a ser urbanizada for pública, se for oriunda de urbanização que já tenha realizado as doações legais ao Município e se, em outros trechos da mesma via, rua ou avenida anteriores ao trecho legalizado não ocorreram as necessárias doações, não fica caracterizado motivo para impedir a aprovação do novo empreendimento.

§ 8º Se, nas novas urbanizações, no prolongamento das vias ou implantação de novas vias, o antigo traçado da estrada municipal existente ficar deslocado e sem utilidade, e desde que não inviabilize o atendimento a nenhuma família usuária do acesso, a área atingida pelo acesso anterior será fechada, e devolvida ao antigo proprietário. Se a área ainda não tiver sido excluída do título, voltará automaticamente ao patrimônio do proprietário da gleba a ser urbanizada, de acordo com os projetos que devem fazer parte do processo.

§ 9º Na hipótese do § 8º deste artigo, caso a área da estrada a ser fechada tenha sido transferida à titularidade do Município, e havendo o interesse público, aprovado pelo Conselho do Plano Diretor ou Conselho das Cidades, do seu deslocamento para dentro ou para frente da futura urbanização, deve o Poder Executivo proceder ao desafetamento de tal estrada, por meio de autorização legislativa, e a área pública ser permutada pela nova área da via em seu novo traçado.

Seção VI

Das Autorizações de Ligações pelas Concessionárias Públicas

Art. 17 Para os efeitos desta Lei, nos parcelamentos do solo, somente será concedida ou autorizada a implantação e operacionalização da infraestrutura necessária para o fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água e gás, em zona urbana e rural, conforme o caso, após os seguintes procedimentos:

I - nos imóveis localizados em áreas urbanas, deve o proprietário ou interessado, devidamente autorizado pelo proprietário, apresentar o justo título, seja o imóvel pertencente a lote urbano, loteamento, condomínio horizontal e/ou vertical;

II - para qualquer outra modalidade de ocupação, a ligação somente poderá ser efetuada, mesmo que em caráter provisório, se estiver acompanhada da expedição do Alvará de Licença para a Construção, emitida pela autoridade pública municipal competente, e a ligação de energia, em caráter definitivo, somente após a expedição e apresentação do competente Alvará de Habite-se municipal;

III - para o caso de loteamentos e condomínios urbanos e/ou rurais, verticais e/ou horizontais, a concessionária de serviço público somente poderá liberar a energização do empreendimento mediante a competente comprovação dos seguintes documentos:

- a) Alvará de Parcelamento do Solo e/ou de Aprovação do Condomínio; e
- b) registro no Ofício de Registro de Imóveis da comarca competente, com a cópia da matrícula imobiliária atualizada do empreendimento.

Parágrafo único. Em caso de emergência e de relevante interesse social é permitida a ligação de energia elétrica em caráter provisório e com prazo definido, estando a concessionária de serviço público, findo o prazo, obrigada a realizar o desligamento do serviço.

Seção VII

Das Restrições Urbanísticas aos Empreendimentos

Art. 18 Fica autorizada, nos empreendimentos de parcelamento do solo, a aplicação de restrições urbanísticas, devendo os Municípios adotarem os seguintes procedimentos:

I - pretendendo o empreendedor aplicar restrições urbanísticas no parcelamento do solo, deverá apresentar as mesmas ao Município fazendo constar no processo do parcelamento, que, por sua vez, fará a conferência de que estas obrigações são mais restritivas do que consta o Plano Diretor, vinculando a sua validade por prazo determinado ou indeterminado, dependendo das características do empreendimento;

II - (Vetado)

III - (Vetado)

IV - aplicadas as restrições urbanísticas em empreendimentos de usos industriais pelas atividades de baixo, médio e alto impactos ambientais, bem como em outras atividades de logística, prestação de serviços ou comércio, sendo estes incompatíveis entre si, poderão ser gravadas restrições em caráter perpétuo;

V - aplicadas as restrições urbanísticas em caráter definitivo, estas perdem a sua aplicabilidade quando, no decorrer do tempo, os envolvidos não mais executarem ou praticarem as atividades iniciais programadas, e não mais houver incompatibilidades aos demais, podendo ser as restrições modificada e/ou extinta, constatado por meio de parecer técnico emitido pelo Município; e

VI - é facultado ao órgão ambiental competente, mediante regulamentação específica, fixar a emissão parcial de Licença Ambiental de Operação (LAO) para empreendimentos imobiliários do gênero parcelamento do solo, autorizando as edificações desde que o projeto tenha previsto

as etapas ou fases, e contenha as obras mínimas da rede de água potável, energia elétrica, iluminação pública, rede de coleta de águas pluviais, sistema de tratamento de esgoto coletivo e/ou individual, e as vias com trafegabilidade garantidas, mesmo sem a conclusão da pavimentação.

TÍTULO III

DO EMPREENDIMENTO E DO LICENCIAMENTO

I

Capítulo DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL E URBANÍSTICO

Art. 19 A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos, depende da aprovação do projeto pela autoridade licenciadora, e será formalizada pela emissão da licença urbanística e ambiental.

§ 1º No requerimento da licença urbanística e ambiental, deve ser apresentado e avaliado o impacto urbanístico e ambiental do empreendimento, bem como explicitadas as exigências demandadas do empreendedor.

§ 2º No parcelamento do solo implantado em Município de gestão plena, a autoridade licenciadora pode adotar a modalidade de licenciamento urbanístico e ambiental integrado, a ser emitido em ato único.

§ 3º O licenciamento ambiental será exigido para as atividades potencialmente poluidoras, definidas pelo Conselho Estadual de Meio Ambiente (CONSEMA), observado o porte e o potencial poluidor.

Capítulo

II

DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO NA IMPLANTAÇÃO E MANUTENÇÃO DAS URBANIZAÇÕES

Art. 20 Na implantação e manutenção das urbanizações cabe ao empreendedor:

I - a demarcação:

- a) dos lotes destinados à comercialização e áreas destinadas a uso público dos loteamentos;
- b) dos lotes dos desmembramentos;
- c) das unidades autônomas, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e, nos termos da lei municipal (<https://www.leismunicipais.com.br>), das áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos; e
- d) dos limites das APPs;

II - a implementação:

- a) do sistema viário;
- b) da infraestrutura básica, com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário;
- c) dos elementos da infraestrutura complementar quando exigidos;
- d) das edificações do parcelamento integrado à edificação; e
- e) das medidas necessárias à recuperação das APPs definidas no licenciamento ambiental;

III - a manutenção da infraestrutura básica e complementar das áreas destinadas a uso público até a expedição da licença final;

IV - a manutenção, até o registro do parcelamento do solo ou da instituição do condomínio urbanístico de lotes no Registro de Imóveis, do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos, da infraestrutura básica e complementar interna e, nos termos da lei municipal (<https://www.leismunicipais.com.br>), das áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos de lotes; e

V - a execução de medidas compensatórias eventualmente exigidas pelos Municípios quando da aprovação da urbanização.

Art. 21 (Vetado)

I - (Vetado)

II - (Vetado)

§ 1º (Vetado)

§ 2º A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários a cargo do Poder Público devem respeitar as diretrizes das respectivas políticas setoriais, bem como as orientações específicas da licença urbanística e ambiental.

§ 3º (Vetado)

§ 4º A requerimento do empreendedor, a autoridade licenciadora, ouvidas as concessionárias de serviços públicos, pode, nos termos da legislação municipal, autorizar que a manutenção da infraestrutura básica fique a cargo dos condôminos, respeitada a individualização e proporcionalidade em relação à unidade imobiliária de cada condômino, sendo responsabilidade do empreendedor a manutenção das unidades não alienadas.

§ 5º (Vetado)

§ 6º É assegurado acesso irrestrito do Poder Público ao perímetro com acesso controlado dos condomínios urbanísticos para o cumprimento de obrigações relativas à operação e manutenção da infraestrutura básica e à coleta de resíduos sólidos.

§ 7º Lei municipal (<https://www.leismunicipais.com.br>) deve regulamentar a prestação dos serviços de água e esgoto no condomínio urbanístico, garantida a medição individual de água por unidade autônoma.

Art. 22 Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum e da infraestrutura complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades autônomas ainda não alienadas.

Parágrafo único. (Vetado)

Seção I

Da Definição de Diretrizes

Art. 23 Antes da elaboração do projeto de urbanização, o empreendedor deve solicitar à autoridade licenciadora que defina, com base no Plano Diretor e na legislação urbanística municipal, bem como nas normas ambientais, as diretrizes específicas para:

I - o parcelamento ou condomínio, o uso e a ocupação do solo;

II - o traçado do sistema viário;

III - a reserva de áreas destinadas a uso público e de faixas não edificáveis; e

IV - as áreas legalmente protegidas.

Parágrafo único. A autoridade licenciadora pode definir, complementarmente, diretrizes relacionadas à infraestrutura básica e à complementar, consultadas previamente as concessionárias de serviços públicos de energia elétrica e de água e saneamento, quanto à viabilidade técnica e econômica de atendimento do projeto de urbanização nos moldes propostos pelo empreendedor.

Art. 24 Para solicitar a definição de diretrizes prevista no art. 21 desta Lei, o empreendedor deve apresentar à autoridade licenciadora:

I - requerimento específico instruído com:

- a) prova de propriedade do imóvel ou da condição de empreendedor; e
- b) certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis competente;

II - planta do imóvel contendo as informações previstas em legislação municipal.

§ 1º Não havendo a legislação prevista no inciso II do caput deste artigo, devem constar da planta do imóvel, no mínimo:

I - discriminação de suas divisas, com indicação das medidas perimetrais e áreas confrontantes, e das vias lindeiras a seu perímetro;

II - as curvas de nível do terreno com espaçamento adequado à finalidade do empreendimento;

III - a indicação de localização dos corpos d'água dentro da gleba ou fora num raio de até 50 m (cinquenta metros) das APPs, das áreas com vegetação arbórea e das construções já existentes; e

IV - indicação do tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina e, no caso de uso residencial, uma estimativa do número de unidades habitacionais.

§ 2º A planta do imóvel deve estar, preferencialmente, georreferenciada.

Art. 25 A autoridade licenciadora deve indeferir a solicitação de diretrizes, declarando a impossibilidade de implantação do empreendimento, quando caracterizadas as seguintes

situações:

I - inadequação do empreendimento ao Plano Diretor; e

II - situação jurídica do imóvel que possa comprometer a implantação do empreendimento ou prejudicar os adquirentes de lotes ou unidades autônomas.

Art. 26 Deferida a solicitação de diretrizes, a autoridade licenciadora deve formulá-las, indicando, no mínimo:

I - o traçado básico do sistema viário principal, com previsão das vias destinadas à circulação de veículos de transporte coletivo, no loteamento;

II - a localização das áreas destinadas a uso público no loteamento e, se houver, nos termos da lei municipal (<https://www.leismunicipais.com.br>), no condomínio urbanístico;

III - a localização das áreas com restrição ao uso e ocupação em razão de legislação federal, estadual ou municipal;

IV - as faixas não edificáveis;

V - os usos admissíveis, com as respectivas localizações; e

VI - os requisitos ambientais a serem cumpridos.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigoram pelo prazo fixado pela autoridade licenciadora, limitado ao mínimo de 2 (dois) e ao máximo de 4 (quatro) anos.

Art. 27 Os prazos para a análise da solicitação das diretrizes e sua formulação pela autoridade licenciadora devem ser definidos por lei municipal (<https://www.leismunicipais.com.br>).

Parágrafo único. Inexistindo lei municipal (<https://www.leismunicipais.com.br>), é fixado o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para cada um dos atos previstos no caput deste artigo, contado, respectivamente, da data do protocolo do respectivo requerimento e do deferimento da solicitação de diretrizes pela autoridade licenciadora.

Art. 28 A fase de fixação de diretrizes é dispensada para parcelamentos de pequeno porte e de regularização de parcelamento consolidado.

Seção II

Do Conteúdo do Projeto

Art. 29 O projeto de parcelamento deve ser elaborado com base nas disposições desta Lei e nas diretrizes formuladas pela autoridade licenciadora, considerando:

I - a valorização do patrimônio natural e cultural;

II - a execução das obras necessárias em sequência que evite situações de risco; e

III - a reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada, preferencialmente nativa.

Art. 30 O projeto de parcelamento deve incluir desenhos, memorial descritivo e cronograma físico de obras e serviços.

§ 1º Os desenhos devem conter, no mínimo:

I - no loteamento, a definição:

- a) do sistema viário com a respectiva hierarquia de vias;
- b) da divisão em lotes e, se couber, em quadras, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como com a indicação dos usos previstos;
- c) das áreas destinadas a uso público;
- d) das faixas não edificáveis, APPs e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta; e
- e) da infraestrutura básica e complementar a ser instalada, contemplando o traçado das redes de saneamento e energia elétrica, nos moldes dos projetos aprovados pelas concessionárias de serviços públicos de água e saneamento básico e de energia elétrica;

II - no condomínio urbanístico, a definição:

- a) do sistema viário interno, com a respectiva hierarquia de vias;
- b) das unidades autônomas e, se couber, das quadras, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como dos usos previstos;
- c) das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e, nos termos da lei municipal (<https://www.leismunicipais.com.br>), das áreas destinadas a uso público; e
- d) das informações requeridas no inciso I deste parágrafo, alíneas "d" e "e";

III - no desmembramento, a divisão de lotes pretendida, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como a indicação dos usos previstos;

IV - no parcelamento integrado à edificação, as informações requeridas nos incisos I e II deste parágrafo, bem como:

- a) a localização das edificações nos lotes ou unidades autônomas; e
- b) os documentos necessários ao licenciamento das edificações, na forma da legislação municipal;

V - na regularização de parcelamento consolidado, a definição:

- a) das vias lindeiras à gleba ou ao lote e os parcelamentos contíguos;
- b) dos usos previstos e sua localização;
- c) dos lotes ou unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração;
- d) das faixas não edificáveis, APPs e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta;
- e) do sistema viário com a respectiva hierarquia de vias existentes;
- f) das áreas destinadas ao uso público; e
- g) da infraestrutura básica e complementar implantada e a implantada, se for o caso.

§ 2º Os desenhos devem estar, preferencialmente, georreferenciados.

§ 3º O memorial descritivo deve conter, no mínimo:

I - a indicação da finalidade do parcelamento e dos usos previstos;

II - a descrição dos lotes ou unidades autônomas e das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, com os elementos necessários à abertura das respectivas matrículas;

III - a indicação das áreas a serem transferidas ao domínio do Município; e

IV - a enumeração das obras e serviços previstos para o parcelamento, com a indicação de responsabilidade técnica.

§ 4º Além do previsto no § 3º deste artigo, o memorial descritivo de condomínio urbanístico deve conter as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações, bem como deve constar integralmente, na convenção de condomínio.

§ 5º O cronograma físico de obras e serviços deve conter, no mínimo:

I - a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor; e

II - o período e o prazo de execução de cada obra e serviço.

§ 6º Não é exigido cronograma físico de obras e serviços para parcelamento de pequeno porte, salvo disposição contrária prevista em lei municipal (<https://www.leismunicipais.com.br>).

Art. 31 O projeto do empreendimento, adequado às diretrizes fixadas, deve ser apresentado à autoridade licenciadora, acompanhado:

I - da certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II - dos contratos ou outros atos que comprovem a condição de empreendedor;

III - da anuência expressa da Secretaria do Patrimônio da União ou do órgão estadual competente, quando o empreendimento for realizado integral ou parcialmente em área, respectivamente, da União ou do Estado;

IV - da autorização do cônjuge do proprietário e do empreendedor, salvo no caso de o matrimônio ter sido contraído pelo regime de separação de bens e participação final nos aquestos;

V - da proposta de instrumento de garantia de execução das obras e dos serviços a cargo do empreendedor, que deve ser compatível com o valor estimado das obras e dos serviços;

VI - do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos casos previstos em lei municipal (<https://www.leismunicipais.com.br>); e

VII - do estudo ambiental competente, nos casos previstos em Lei.

§ 1º A autorização a que se refere o inciso IV do caput deste artigo não dispensa o futuro consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes ou unidades autônomas, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados por seu cônjuge.

§ 2º A proposta do instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor pode ser representada por hipoteca de lotes ou de unidades autônomas do empreendimento, hipoteca de outros imóveis, fiança bancária ou pessoal, depósito ou caução de títulos da dívida pública ou qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

§ 3º O instrumento de garantia hipotecária de lotes ou de unidades autônomas do empreendimento deve ser registrado na matrícula dos imóveis dados em garantia, sendo os respectivos registros considerados como um ato único para efeito das custas notariais e registrais.

§ 4º Desde que exista a concordância da autoridade licenciadora, a garantia pode ser reduzida na proporção da execução das obras e serviços.

Art. 32 Qualquer alteração na situação jurídica do imóvel em processo de licenciamento deve ser comunicada, imediatamente, à autoridade licenciadora e pode ensejar a revisão dos atos já efetivados.

Art. 33 No registro do parcelamento do solo urbano perante o Ofício de Registro de Imóveis ou da autoridade registradora deve ser exigida a Licença Ambiental de Instalação (LAI).

Seção III

Dos Requisitos e Procedimentos dos Condomínios Urbanísticos de Lotes

Art. 34 (Vetado)

Art. 35 É vedada a aprovação de condomínios urbanísticos de lotes nas áreas impedidas ao parcelamento do solo e urbanização previstas nesta Lei.

Art. 36 Os critérios de uso e ocupação do solo no interior dos condomínios urbanísticos de lotes deve obedecer às limitações estabelecidas na legislação municipal.

Parágrafo único. O empreendedor e/ou os condôminos podem estabelecer condições específicas de uso e ocupação do solo no interior do condomínio, desde que mais restritivas do que as legais, por meio de convenção do condomínio, contrato ou outra forma de acordo entre as partes.

Art. 37 São consideradas áreas e edificações de propriedade comum dos condôminos as vias de acesso aos lotes e às demais áreas de uso comum, as áreas de lazer e recreação, os muros e cercas externas, as guaritas, as obras implantadas e outras que forem de uso comum dos condôminos, constantes na convenção de condomínio e especificadas em planta e memorial descritivo.

Art. 38 Será garantido o ingresso de representantes de órgãos públicos e concessionárias de serviços públicos nos limites do condomínio, para a fiscalização e demais serviços necessários.

Parágrafo único. Os condomínios urbanísticos de lotes devem garantir o acesso das concessionárias de serviços públicos aos leitores de controle do abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e gás, dispostos de forma individualizada por unidade autônoma, salvo autorização específica das concessionárias que disponham em sentido contrário.

Art. 39 Junto ao acesso principal do condomínio, no limite com o sistema viário, deve ser

destinado espaço para localização de medidores, coletores de correspondências e demais equipamentos de suporte condominial necessários.

Seção IV

Dos Condomínios Empresariais

Art. 40 Os condomínios de unidades empresariais devem atender às diretrizes gerais estabelecidas nesta Lei e na legislação municipal específica, a serem cumpridas por todos os condôminos.

Art. 41 Pode ser autorizado o uso misto no condomínio urbanístico empresarial, desde que as atividades de comércio, logística, indústria e serviços que se pretenda implantar sejam compatíveis entre si, devendo ser observado ainda, o potencial de degradação ambiental do respectivo uso.

§ 1º É vedada a incompatibilidade de usos e atividades industriais em unidades autônomas contíguas dentro de um mesmo condomínio.

§ 2º Os condomínios empresariais destinados exclusivamente para fim industrial devem ser implantados atendendo a segmentos industriais compatíveis, para evitar a interferência ou prejuízo a outras atividades existentes e o conflito de vizinhança.

Art. 42 (Vetado)

Art. 43 (Vetado)

IV

Capítulo DA ENTREGA DAS OBRAS

Art. 44 Lei municipal (<https://www.leismunicipais.com.br>) deve definir o prazo para que as obras do parcelamento executadas pelo empreendedor sejam vistoriadas e recebidas pelo Poder Público.

§ 1º Após vistoria e avaliação técnica, uma vez atendidas as exigências urbanísticas e ambientais estabelecidas para o empreendimento, a autoridade deve receber as obras realizadas e atestar a regularidade do parcelamento, mediante a emissão da licença final.

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, o prazo máximo para a emissão da licença final integrada pela autoridade licenciadora é de 90 (noventa) dias, contados a partir da data em que for protocolado o respectivo requerimento.

§ 3º A comunicação, pela autoridade licenciadora, da existência de vícios ou de irregularidades a serem sanadas ou corrigidas pelo empreendedor deve ser feita de uma única vez e interrompe a contagem do prazo estabelecido no § 2º deste artigo, que volta a contar, do início, a partir do momento em que, em face do atendimento das exigências devidas, for solicitada nova avaliação para emissão da licença final integrada.

§ 4º O decurso do prazo estabelecido no § 2º deste artigo, sem a emissão da licença final integrada ou sem a comunicação da existência de vícios ou de irregularidades pela autoridade licenciadora, se não justificável, implica a responsabilização administrativa, na forma da Lei.

§ 5º O decurso do prazo estabelecido no § 2º deste artigo, sem decisão acerca da emissão da licença final integrada ou sem a comunicação da existência de vícios ou de irregularidades pela

autoridade licenciadora, não implica licenciamento tácito do empreendimento.

Art. 45 É condição para a emissão da licença final integrada que os lotes ou as unidades autônomas do parcelamento e, se couber, as quadras, estejam devidamente demarcados, admitida tolerância de, no máximo, 5% (cinco por cento) em relação às medidas lineares previstas no projeto.

§ 1º Em havendo diferenças de medida, mesmo dentro do limite de tolerância, o empreendedor deve providenciar a devida retificação no Registro de Imóveis, sem prejuízo de eventuais consequências contratuais.

§ 2º Caso a diferença de medida seja superior ao limite de tolerância, a retificação dependerá de anuência da autoridade licenciadora.

Art. 46 (Vetado)

Art. 47 Desde a data de aquisição, o adquirente de lote ou unidade autônoma pode apresentar projeto de construção à autoridade municipal competente, mediante apresentação do contrato de compra e/ou autorização específica do proprietário para edificação, e autorizado pelo órgão público pode iniciar as obras, mediante o seguinte:

I - nos condomínios a expedição do Alvará de Habite-se ou de ato administrativo equivalente, após a emissão, pelo Município, de declaração ou certificado de conclusão das obras de uso comum do condomínio; ou

II - nos loteamentos, a expedição do Alvará de Habite-se ou de ato administrativo equivalente será autorizada pelo Município a partir da comprovação da conclusão das etapas ou fases previstas no projeto, devendo conter, no mínimo, as seguintes obras:

- a) rede de água potável;
- b) rede de energia elétrica e iluminação pública;
- c) rede de coleta de águas pluviais; e
- d) vias com trafegabilidade garantida, mesmo sem a conclusão da pavimentação.

TÍTULO IV

DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS

Art. 48 O uso e a ocupação de imóvel situado fora do perímetro urbano, com finalidade diversa da exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista ou mineral, mesmo que não implique parcelamento do solo, requer licença urbanística expedida pelo Poder Público municipal, e, após a sua conclusão, o Alvará de Habite-se, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigidas, cabendo aos Municípios disciplinar as exigências de forma equivalente às aplicadas nos perímetros urbanos ou de forma diferenciada.

Art. 49 Os condomínios civis implantados anteriormente à entrada em vigor desta Lei, cujos moradores sejam proprietários de frações ideais do terreno, mas exerçam posses localizadas, podem, por decisão de 2/3 (dois terços) dos proprietários das frações, transformá-las em condomínios urbanísticos, observadas as condições para regularização fundiária de interesse específico previstas nesta Lei e as devidas compensações ambientais.

§ 1º Os clubes de campo implantados anteriormente à entrada em vigor da Lei federal nº 6.766, de 1979, pelas características de ocupação, constituem de fato parcelamento do solo para fins

urbanos, e podem ser regularizados, observados os requisitos previstos no caput deste artigo, com a extinção da associação proprietária do terreno e a transferência, aos sócios cotistas, das frações ideais do terreno.

§ 2º Os condomínios de que trata este artigo não podem incorporar, como áreas de uso comum dos condôminos, os logradouros que já estejam afetados ao uso público, nem interromper as projeções de vias ou qualquer outras ruas que tenham sido projetadas sobre tais glebas e sejam essenciais à garantia da mobilidade urbana da cidade.

§ 3º (Vetado)

Art. 50 Em parcelamento do solo para fins urbanos situado em área urbana consolidada, as APPs que, na data de entrada em vigor desta Lei, necessitem de recomposição podem ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos, para implantação de infraestrutura destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre, desde que:

I - a vegetação seja preservada ou recomposta, com espécies nativas, de forma a assegurar o cumprimento integral das funções ambientais da APP;

II - a utilização da área não gere degradação ambiental;

III - seja observado o limite máximo de 10% (dez por cento) de impermeabilização do solo e 15% (quinze por cento) de ajardinamento; e

IV - haja autorização prévia da autoridade licenciadora.

§ 1º A porção da APP não utilizada na forma do caput deste artigo deve, para efeito de cálculo do percentual de áreas destinadas a uso público, ser deduzida da área total do imóvel.

§ 2º O disposto no caput deste artigo não se aplica às áreas com vegetação nativa, caracterizada como:

I - primária ou secundária em estágio médio ou avançado de regeneração no bioma Mata Atlântica, reguladas pela Lei federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006; e

II - protegida nos demais biomas considerados patrimônio nacional, na forma da legislação que regular sua proteção.

Art. 51 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 52 Fica revogada a Lei nº

6.063 (<http://leisestaduais.com.br/sc/lei-ordinaria-n-6063-1982-santa-catarina-dispoe-sobre-o-parcelamento-do-solo-urbano-e-da-outras-providencias>), de 24 de maio de 1982.

Florianópolis, 22 de janeiro de 2018.

JOÃO RAIMUNDO COLOMBO
Governador do Estado