



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

LEI COMPLEMENTAR Nº 069/2016, DE 23 DE AGOSTO DE 2016

DISPÕE SOBRE O USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE VARGEM, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Nelson Gasperim Junior, Prefeito Municipal de Vargem, Estado de Santa Catarina, Faço saber, em cumprimento as atribuições legais conferidas pela legislação em vigor, de que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte

LEI:

Art 1º. A Política de Desenvolvimento Físico-Territorial é composta pelos programas:

- I -** Dos direitos e responsabilidades;
- II -** Uso e Ocupação do Solo;
- III -** Parcelamento do Solo;
- IV -** Instrumentos da Política Urbana.

CAPÍTULO I

DIREITOS E RESPONSABILIDADES

SEÇÃO I – DO MUNICÍPIO

Art 2º. Visando exclusivamente a observância das prescrições edilícias do Município, a Prefeitura Municipal de Vargem licenciará e fiscalizará a execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras, edificações e equipamentos, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências de execução ou utilização.

SEÇÃO II - DO PROPRIETÁRIO

Art 3º. Considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica, portadora do título de propriedade registrado em Cartório de Registro Imobiliário.

Art 4º. É direito do proprietário do imóvel neste promover e executar obras, mediante prévio conhecimento e consentimento da Prefeitura Municipal de Vargem, respeitando o direito de vizinhança, as prescrições desta lei e a legislação municipal correlata.

Art 5º. O proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, suas edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições desta lei e legislação municipal correlata, assegurando-lhes todas as informações cadastradas na Prefeitura Municipal de Vargem, relativas ao seu imóvel.

Art 6º. A análise dos pedidos de emissão dos documentos previstos neste documento dependerá, quando for o caso, da apresentação do Título de Propriedade registrado no Registro de Imóveis, respondendo o



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

proprietário pela sua veracidade, não implicando sua aceitação por parte da Prefeitura Municipal de Vargem, em reconhecimento do direito de propriedade.

SEÇÃO III - DO POSSUIDOR

Art 7º. Considera-se possuidor a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício pleno ou não do direito de usar o imóvel objeto da obra.

Art 8º. Para os efeitos desta lei, é direito do possuidor requerer, perante a Prefeitura Municipal de Vargem, Ficha Técnica, Diretrizes de Projeto, Comunicação de serviços ou ocorrências que não impliquem em alteração física do imóvel, e Alvarás de Alinhamento e Nivelamento, Autorização e Aprovação.

Art 9º. Poderá o possuidor exercer o direito previsto no item anterior, desde que detenha qualquer dos seguintes documentos:

- I - Contrato, com autorização expressa do proprietário registrado em cartório;
- II - Compromisso de compra e venda devidamente registrada no Registro de Imóveis;
- III - Contrato representativo da relação obrigacional, ou relação de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto;
- IV - Certidão do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor "ad usucapion em" com ou sem justo título ou ação em andamento.
- V - Quando o contrato apresentado não descrever suficientemente as características físicas, as dimensões e a área do imóvel serão exigidas a certidão do Registro Imobiliário.
- VI - Em qualquer caso, o requerente responde civil e criminalmente pela veracidade do documento apresentado, não implicando sua aceitação em reconhecimento, por parte da Prefeitura Municipal de Vargem, do direito de propriedade sobre o imóvel.

Art 10. O possuidor ou o proprietário que autorizar a obra ou serviço serão responsáveis pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições desta lei e legislação municipal correlata, assegurando-se-lhes todas as informações cadastradas na Prefeitura Municipal de Vargem relativa ao imóvel.

SEÇÃO IV - DO PROFISSIONAL

Art 11. Profissional habilitado é o técnico registrado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica respeitada as atribuições e limitações consignadas por aquele organismo.

Art 12. É obrigatória a assistência de profissional habilitado na elaboração de projetos, na execução e na implantação de obras, sempre que assim o exigir a legislação federal relativa ao exercício profissional, ou a critério da Prefeitura Municipal de Vargem, sempre que entender conveniente, ainda que a legislação federal não o exija.



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

Art 13. O profissional habilitado poderá atuar, individual ou solidariamente, como Autor ou como Dirigente Técnico da Obra, assumindo sua responsabilidade no momento do protocolamento do pedido da licença ou do início dos trabalhos no imóvel.

§ 1º - Para os efeitos deste documento, será considerado Autor o profissional habilitado responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

§ 2º - Para os efeitos deste documento, será considerado Dirigente Técnico da Obra o profissional responsável pela direção técnica das obras, desde seu início até sua total conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais, conforme projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Vargem e observância do fiscal.

§ 3º - Será comunicado ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional a atuação irregular do profissional que incorra em comprovada imperícia, má fé, ou direção de obra sem os documentos exigidos pela Prefeitura Municipal de Vargem.

Art 14. É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade profissional, sendo obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante, assumindo o novo profissional a responsabilidade pela parte já executada, sem prejuízo da atuação do profissional anterior.

§ 1º - Quando a baixa e a assunção ocorrerem em épocas distintas, à obra deverá permanecer paralisado até que seja comunicada a assunção de nova responsabilidade.

§ 2º - A Prefeitura Municipal de Vargem se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração em projeto.

CAPÍTULO II USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I - DO PROGRAMA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art 15. O Programa tem por definição promover a redução das desigualdades territoriais garantindo a função social da Cidade e da propriedade entendendo-se com tal, a distribuição equitativa dos equipamentos urbanos e comunitários e sua articulação com área rural.

Art 16. O Programa tem como objetivos:

I - Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o equilíbrio e a coexistência nas relações do homem com o meio ambiente, e as atividades que os permeia, promovendo através de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores estético, paisagístico, naturais ou cultural; controlando a densidade demográfica na ocupação do solo urbano, com medidas para a gestão do bem público e da oferta de serviços públicos, compatibilizados favorecendo o crescimento ordenado através de usos e atividades diferenciadas entre si no espaço urbano.

II - Aplicar os instrumentos jurídicos da Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir, IPTU Progressivo e conforme os dispostos desta lei com o instrumento jurídico do Direito da Preempção.



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

SEÇÃO II - DOS INDICES URBANISTICOS

Art 17. São índices urbanísticos:

I - Índice de Aproveitamento: é o valor que se deve multiplicar pela área do terreno para se obter a área máxima a construir, variável para cada zona;

$$\text{Fórmula (} I = A. C. / A. T. \text{)}$$

I = Índice de Aproveitamento

A. C. = Área da Construção

A. T. = Área do Terreno

II - Número de Pavimentos/gabarito: é a altura medida em pavimentos, contados a partir do pavimento térreo. Será considerado como pavimento térreo o pavimento a um metro acima ou abaixo do nível da rua 1 metro acima do nível da rua será 1 pavimento, um metro abaixo do nível da rua será subsolo .

III - Recuo: é a distância entre o limite extremo da área ocupada por edificação e a divisa do lote;

IV - Taxa de Ocupação: é a proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área deste mesmo lote.

$$\text{Formula ((T. O. = A. P/ A. T.)x100)}$$

T. O. = Taxa de Ocupação

A. P. = Área da Projeção da Edificação

A. T. = Área do Terreno

V - Taxa de Permeabilidade: é a proporção de área do lote que não recebe pavimentação para absorção de Águas Pluviais

§ 1º - Não serão computados para o cálculo do índice de aproveitamento: Hall de Entrada e Área de Escadaria; Área de estacionamento/garagens obrigatórias; Área de recreação e lazer comum com no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento tipo coberto;

§ 2º - Não serão computados para efeito de cálculo de taxa de ocupação: Beiral com até um metro e vinte centímetros; Marquises; Pérgulas de até cinco metros de largura, ou seja, áreas que não sejam cobertas.

§ 3º - será aceitável pavimentação em paver, mas 15% do terreno deverão ser mantidos solo in natura sem qualquer tipo de pavimentação apenas vegetação natural.

Art 18. Dos usos do solo urbano:

I - Uso Permitido: é o uso adequado às zonas, sem restrições;

II - Uso Permissível: é o uso passível de ser admitido na zona em questão, ficará a critério da sociedade a aceitação e do órgão responsável a Prefeitura Municipal de Vargem, caso a prefeitura considera a aceitação a sociedade tem força ativa para proibir.

III - Uso Proibido: uso inadequado à zona em questão.

Art 19. As vagas devem possuir dimensões mínimas de 2,50m x 5,00m, devidamente demarcadas e numeradas no projeto, livres de colunas ou qualquer outro obstáculo, ou equivalente a 25,00m² por vaga, incluindo área necessária à manobra com largura não inferior a 5,00m.

§ 1º - Nas garagens ou estacionamentos de usos coletivos, será admitido que as vagas sejam vinculadas entre si, quando se tratar das vagas da mesma unidade habitacional, para comercial deverá não será aceitável vagas vinculadas entre si.



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

§ 2º - O número de vagas para o uso de atividades não especificadas na Tabela de Vagas de Estacionamento será calculado por analogia.

§ 3º - Deverão ser demarcados os acessos por meio de rebaixo de meio fio, admitindo-se, no máximo 2 (dois) acessos, entrada e saída, com no mínimo 3,00m (três metros) de largura cada um.

§ 4º - Os espaços destinados aos estacionamentos e pátios de carga e descarga, deverão estar situados totalmente dentro dos limites do lote.

Art 20. Os espaços destinados à garagem ou estacionamento não poderão sofrer modificações de uso, salvo para casos especiais.

Art 21. Para as edificações já existentes até a data de aprovação desta Lei, que forem objeto de obras de reforma, sem ampliação da área construída, mesmo com mudança de uso não será exigido o provimento de vagas do estacionamento, devendo permanecer as vagas de garagem pré-existentes.

§ 1º - As edificações de que trata o caput deste artigo, que receberem obras de ampliação da área construída, será exigido o provimento de vagas de estacionamento, calculado sobre a área acrescida, na proporção estabelecida conforme tabela em anexo ao código de obras.

§ 2º - As vagas de estacionamento de que trata o parágrafo anterior, poderá localizar-se em outro registro imobiliário, a uma distância máxima de 100,00m, desde que vinculada à edificação, por intermédio de averbação na escritura pública anterior ao registro da ampliação.

SEÇÃO III - DO ZONEAMENTO

Art 22. O território do Município de Vargem fica dividido em Microzonas conforme artigo 25 e mapa em anexo.

Art 23. O Objetivo do zoneamento urbano:

- I - Controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas com melhores condições de urbanização, adequando-o à infraestrutura disponível;
- II - Possibilitar a instalação de uso misto;
- III - Orientar os Planos, Projetos e Ações, relacionados à implantação e manutenção da infraestrutura;
- IV - Implantar novos usos e atividades, inclusive o habitacional de interesse social; Incrementar a capacidade da infraestrutura de saneamento;
- V - Implantar os espaços de lazer, preferencialmente de uso público;
- VI - Melhorar a integração entre os bairros;
- VII - Reordenar os usos e atividades existentes a fim de evitar conflitos;
- VIII - Incentivar a ocupação de vazios urbanos.

Art 24. O Zoneamento é a divisão da área do Perímetro Urbano do Município, onde se dividem em áreas (zonas), para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo.

§ 1º - Uso do Solo é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona, podendo esses usos ser definidos como: Permitidos; Permissíveis; Proibidos.



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

§ 2º - Ocupação do Solo é a maneira que a edificação ocupa o lote, em função das normas e parâmetros urbanísticos incidentes sobre os mesmos, que são: Índice de aproveitamento; Número de pavimentos / gabarito; Recuo; Taxa de ocupação; Taxa de permeabilidade.

Art 25. A zona urbana é delimitada pela área do perímetro urbano do município de Vargem, e fica subdividida nas seguintes Microzonas:

- I - ZIR:** Zona de Interesse Residencial, que corresponde à porção urbanizada do território com ocupação mais densa na intenção de destinar prioritariamente a ocupação de característica residencial.
 - II - ZMD** A Zona Mista Diversificada tem por objetivo concentrar predominantemente as atividades comerciais e de prestação de serviços e estimular a implantação dos diferentes tipos de comércio e serviços em locais cujo grau de adequabilidade seja mais aceitável.
 - III - ZEUI:** Zona de Expansão Urbana 1, que corresponde a áreas passíveis de expansão urbana, com tendência a ocupação e adensamento com Característica Residencial.
 - IV - ZEUI2:** Zona de Expansão Urbana 2, que corresponde a áreas passíveis de expansão urbana, com tendência a ocupação e adensamento com Característica Residencial.
 - V - ZEUI3:** Zona de Expansão Urbana 3, que corresponde a áreas passíveis de expansão urbana com confrontação á BR282, com tendência a ocupação e adensamento com Característica Residência, comercial ou até mesmo uso de incômodos.
 - VI - ZPI:** A Zona Predominante Industrial tem por objetivos estabelecer normas para construção de Indústrias que pelo seu porte e grau de poluição são incompatíveis com as atividades predominantes das demais Zonas.
 - VII - ZEIS:** A Zona de expansão de Interesse social tem o objetivo de oferecer terreno a população de baixa renda, possibilitando a inserção na malha urbana.
 - VIII - ZIM:** A Zona de interesse Municipal tem objetivo de controlar e direcionar a ocupação para o setor de interesse público.
 - IX - ZPR:** Zona Predominante de risco onde será proibida a construção de qualquer natureza.
 - X - APP:** Área de preservação permanente tem objetivo de proteger os leitos de rios e córregos, mantendo a mata e proibindo a construção de qualquer natureza dentro da área limitada.
- Parágrafo único** - Os perímetros dos Elementos do Zoneamento estão definidos no Mapa de Zoneamento no Anexo.

SEÇÃO IV - DA CLASSIFICAÇÃO EM RELAÇÃO AOS USOS DO SOLO

Art 26. Ficam assim classificados e relacionados os usos no Município de Vargem, quanto às atividades:

- I - USO 1 - RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES DE INTERESSE SOCIAL E GEMINADAS**
- II - USO 2 - RESIDÊNCIAS MULTIFAMILIARES**
- III - USO 3 - CONJUNTOS HABITACIONAIS DE BAIXA RENDA**
- IV - USO 4 - COMÉRCIO VICINAL** Mini Mercados até 200m2 Feiras-Livres Banca de revista Padarias Farmácias Aviamentos Sapatarias Bares / Lanchonetes / Sorveterias Escritórios Profissionais Salão de Beleza Ateliês Profissionais
- V - USO 5. A - COMÉRCIO VAREJISTA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS** 1 Lojas Butiques Vidraçarias, Confeitarias, Academias, Auto Peças, Lotéricas, Jogos Eletrônicos / Lan House, Floriculturas, Bancos Ópticas

VARGEM
Bela por natureza!

fl. 6/25
GABINETE DO
PREFEITO 3



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

Joalherias, Restaurantes, imobiliária, Reparo de Eletrodomésticos, Vídeos Locadoras, Representações Comerciais, Centro de Treinamento de Condutores, Estacionamentos, Comércio Varejista de Extintores, Comércio Varejista de Gás GLP.

VI - USO 5. B - COMÉRCIO VAREJISTA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 2 Lojas de Departamentos, Supermercados, Centros Comerciais, Lojas de Material de Construção, Construtoras.

VII - USO 6 - COMÉRCIO ATACADISTA Deposito de Materiais de Construção e Ferragens, Armazéns gerais de estocagem, Distribuidoras, Depósito de Aparas de Papel.

VIII - USO 7 - COMÉRCIO E SERVIÇOS ESPECIAIS Postos de Serviços Pesados Depósitos Pesados/ Sucatas, Transportadoras, Oficinas de Máquinas Pesadas, Revenda de Caminhões e Máquinas Pesadas, Guinchos, Terminal Rodoviário.

IX - USO 8 - PARA VEÍCULOS Postos de Serviços Leves (Abastecimentos, Lubrificação, Borracharia e Lavação) Oficina Mecânica Chapeação e Pintura.

X - USO 9 - COMÉRCIO DE VEÍCULOS LEVES Agência de Automóveis Revenda de Automóveis Agência de Motocicletas Revenda de Motocicletas Terminal Rodoviário.

XI - USO 10 - EDUCACIONAL Creche Estabelecimento de Ensino (1º / 2º e 3º Graus e Específicos) Centros Comunitários.

XII - USO 11 - INSTITUCIONAL Sede de Órgãos Públicos e Autarquias Correios Telecomunicações, Fórum de Justiça Abrigos

XIII - USO 12.A - INSTITUCIONAIS ESPECIAIS 1 Quartéis Bombeiros Delegacias

XIV - USO 12.B - INSTITUCIONAIS ESPECIAIS 2 Cemitério Capela Mortuária

XV - USO 13 - SAÚDE / ASSISTÊNCIA SOCIAL Asilos Hospitais Casas de Saúde Postos Assistenciais / Unidades Sanitárias Clínicas

XVI - USO 14 - RELIGIOSOS Templos Igreja Salões Paroquiais

XVII - USO 15 - RECREAÇÃO E LAZER Clubes Museus Teatro Cinema Auditórios

XVIII - USO 16.A - RECREAÇÃO E LAZER ESPECIAL 1 Ginásios Pequenas Feiras (Eventuais) Parques Ambientais Praças

XIX - USO 16.B - RECREAÇÃO E LAZER ESPECIAL 2 Camping Parques de Diversão Circos Associações de Funcionários (Sede Campestre) Parques de Exposições e Feiras de Evento

XX - USO 17 - ATIVIDADES NOTURNAS Boates Discotecas Danceterias Casas de Espetáculos

XXI - USO 18 - HOTÉIS E Pousadas

XXII - USO 19 - MOTÉIS

XXIII - USO 20 - ATIVIDADES DE NÍVEL DE INCÔMODO 1 Indústria de materiais elétricos e de comunicações com exceção de pilhas, baterias e acumuladores Fabricação de artigos de madeiras para uso residencial, comercial ou industrial Fabricação de artefatos de papel ou papelão não associados a produção de papel ou papelão Fabricação de artefatos de couro e peles, calçados em geral Indústrias de artigos do vestuário, artefatos de tecidos e acessórios do vestuários Fabricação de massas alimentícias, doces em geral, balas, biscoitos e produtos de padaria Indústrias Editoriais e Gráficas Fabricação de Produtos de Perfumaria Fabricação de Velas Vidraçaria

XXIV - USO 21 - ATIVIDADES DE NÍVEL DE INCÔMODO 2 Todas as atividades de extração de produtos vegetais; Fabricação de peças, ornamentais e ou estruturais de cimento, gesso e /ou amianto; Fabricação de máquinas de artigos de metal com tratamento químico superficial e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação; Fabricação de máquinas com tratamento galvanotécnico ou fundição;

VARGEM
Bela por natureza!

fl. 7/25
**GABINETE DO
PREFEITO**



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

Desdobramentos de madeiras, inclusive serraria; Fabricação de madeira aglomerada ou prensada; Fabricação de artigos de borracha em geral; Fiação ou tecelagem; Beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares; Usina de produção de concreto; Indústrias que produzem artigos de material plástico, exceto fabricação de resinas plásticas, fibras artificiais e matérias plásticas; Fabricação de móveis e artigos de mobiliário; Aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, granito e outras pedras; Fabricação de artigos de metal, sem tratamento químico superficial e / ou galvanotécnico e / ou pintura de aspersão e / ou aplicação de verniz e / ou esmaltação; Fabricação de máquina sem tratamento galvanotécnico e fundição; Fabricação de cerveja, chopes, maltes e bebidas; Ferro Velho; Jato de Areia.

XXV - USO 22 - ATIVIDADES DE NÍVEL DE INCÔMODO 3 *Fabricação de Papel e Pasta Mecânica; Fabricação de Carvão Vegetal; Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido; Secagem e salga de couros e pelias; Produção de fundidos ou forjados de ferro e aço com tratamento superficial e/ou galvanotécnico; Metalúrgica dos metais não ferrosos em forma primária; Produção de formas, moldes e peças de metais não ferrosos, com fusão e tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico; Fabricação de Celulose; Curtimento e outras preparações de couros ou peles; Fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais; Britamento de pedra / extração mineral; Abate e industrialização de produtos animais; Fabricação de Baterias; Frigoríficos e Laticínios.*

SEÇÃO V - DOS RECUOS, AFASTAMENTOS E ÁREA DE RECREAÇÃO.

Art 27. *Os recuos frontais e afastamentos laterais e de fundos mínimos de cada edificação, com relação ao alinhamento predial e às divisas laterais e de fundos, serão sempre tomadas perpendicularmente em relação às mesmas, a partir do ponto mais avançado da edificação.*

Art 28. *Os espaços livres, definidos como recuos e afastamentos não são edificáveis, devendo ser tratados como áreas verdes em pelo menos 10% Deverá ser grama sem qualquer tipo de pavimentação.*

Art 29. *Muros de arrimo e de vedação dos terrenos, tapumes, cercas divisórias, escadarias e rampas de acesso, necessárias em função da declividade natural do terreno.*

Art 30. *A execução de rampas de acesso será permitido após o recuo de 2m do alinhamento frontal do terreno, e sua declividade para veículos será de até 30% e para pedestres conforme NBR 9050 de acessibilidade.*

Art 31. *Varandas ou coberturas para abrigos, no recuo de fundos e/ou num dos afastamentos laterais, está proibido o seu fechamento frontal, e a cobertura sendo utilizada como terraço, está proibido também qualquer edificação sobre a mesma.*

Art 32. *A central de gás deverá ser de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros, mas distante 2 metros do alinhamento frontal do terreno.*

VARGEM
Bela por natureza!

fl. 8/25
GABINETE DO
PREFEITO



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

- Art 33.** O recuo frontal deverá ser usado como ajardinamento, permitindo-se a impermeabilização do solo apenas nos acessos ao prédio, obedecendo às taxas de permeabilidade respectivas a cada zona deverá ficar distante do alinhamento do passeio, 2 metros para comercial e 5 metros para residencial.
- Art 34.** As Sacadas e aberturas, porém não poderão distar menos de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) da divisa, exceto na perpendicular que poderá ser 75 cm do alinhamento do terreno vizinho.
- Art 35.** Nas divisas de lotes, não são permitidos o uso de elementos vazados e tijolos de vidro para fins de ventilação e iluminação;
- Art 36.** Os terrenos de esquinas são considerados com 02 frentes de esquina, devendo, portanto, respeitar os recuos para residencial 2 metros na secundária e 5 metros na principal, os recuos para comercial 2 metros para rua secundária e principal.
- Art 37.** Lojas e sobrelojas/mezaninos contarão como um único pavimento desde que, a área construída da sobreloja/mezanino possua no máximo 50% da área da loja;
- Art 38.** A divisa não poderá ser ocupada de parede cega, mais que 75% com a edificação.
- Art 39.** Área de recreação proporcional ao número de compartimentos habitados, de acordo com o previsto:
- I - Proporção mínima de 6,00m² por unidade habitacional não podendo ter área inferior à 40,00m² (quarenta metros quadrados);
 - II - Admitindo-se particionamento de áreas isoladas não inferior a 40m²;
 - III - Obrigatoriedade de nela se inscrever uma circunferência com raio mínimo de 2,50m. (dois metros e cinquenta centímetros) para o playground /área de salão de festas;
 - IV - Facilidade de acesso através de partes comuns isolados por paredes dos equipamentos coletores de lixo e centrais de gás, isoladas das passagens de veículo.

CAPITULO III PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I - INSTRUMENTO PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

- Art 40.** As normas de parcelamento do solo prevista nesta Lei são de cumprimento obrigatório por todos os proprietários de imóveis, sejam estas pessoas de direito público ou de direito privado, sem prejuízo da observância à Legislação superior vigente que regule a matéria, seja em âmbito federal ou estadual, em especial a Lei Federal N.º 6766/79 com alterações dadas pela Lei 9785/99, e Lei Estadual 6063/82 e suas alterações, bem ainda as demais normas que as substituírem e complementares.
- § 1º -** A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de aprovação pelo Poder Público.



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

§ 2º - As normas de parcelamento do solo estarão submetidas à regulamentação própria nos casos de regularização de parcelamentos clandestinos ou irregulares implantados no Município, bem como nos casos de empreendimentos de habitação de interesse social com intervenção do Poder Público Municipal.

Art 41. Para os efeitos desta Lei, considera-se:

- I** - Loteamento - a subdivisão de uma gleba urbana em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação, ou ampliação das vias existentes;
- II** - Desmembramento - a subdivisão de uma gleba urbana em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- III** - Remembramento/Desdobro - a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas uma matrícula, respeitadas as dimensões mínimas previstas nesta Lei.

Art 42. Os Loteamentos serão divididos em três categorias:

- I** - Loteamentos Convencionais; Que são aqueles em que se exige a implantação de infraestrutura básica.
- II** - Loteamentos Populares; Que são aqueles em que se exige a implantação da infraestrutura mínima e são feitas exigências menores no tamanho dos lotes, visando o barateamento do custo da terra para classes menos favorecidas.
- III** - Loteamentos de Interesse Social; Que são aqueles executados pelo Poder Público ou com promoção a ele vinculada, que deverá providenciar a implantação da infraestrutura mínima, com o fim de resolver problemas de assentamento de populações de baixa renda,

§ 1º - Os Loteamentos de Interesse Social e os Loteamentos Populares só poderão ser realizados nas Áreas Especiais de Interesse Social e sua aquisição será por meio de "Direito real de uso para fins de moradia, previsto no Decreto-Lei nº 271, de 1967, mais especificamente em seu art. 7º, devidamente modificado pela Lei nº 11.481, de 2007.

§ 2º - O não atendimento de tais finalidades implica na nulidade da concessão de direito real de uso, posto então que não teria atendido à sua finalidade específica.

Art 43. Na Zona Rural, só será admitido o parcelamento com a prévia anuência da Prefeitura Municipal e aprovação do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) ou do órgão Estadual e Federal de controle do meio ambiente, conforme Legislação Federal.

SEÇÃO II - DO LOTEAMENTO

Art 44. Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, a Prefeitura Municipal de Vargem aprovará a consulta previa do imóvel, da qual constarão informações relativas ao uso e ocupação do solo, a incidência de melhoramentos urbanísticos e demais dados cadastrais disponíveis.

Parágrafo único - A documentação que se faz necessário:

- I** - Retirar regularidade fiscal no setor de tributos.
- II** - Retirar regularidade fiscal junto a SAMAE.
- III** - Cópia da escritura atualizada do lote envolvido.



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

Art 45. A consulta previa prescreverá em 15 (quinze) dias a contar da data de publicação do despacho para sua aprovação, garantido ao requerente o direito de solicitar análise de Diretrizes de Projeto para a emissão do Alvará de construção conforme a legislação vigente, caso ocorra nesse período alteração da legislação e desde que a nova lei não disponha de modo contrário. Fica decretado que a análise previa não servirá de alvará; apenas para o consentimento da prefeitura, destinando por via do mesmo parâmetro para a obra em questão.

Art 46. Interessado em elaborar projeto de loteamento poderá solicitar à Prefeitura Municipal, uma análise prévia do projeto urbanístico, após isso o interessado apresentará o projeto definitivo com seus complementares.

Art 47. Deverá ser fornecido à Municipalidade;

I - Projeto planialtimétrico do terreno em escala, com divisas da gleba a ser loteada; orientação magnética; levantamento topográfico com curvas de nível a cada metro; localização de águas correntes e dormentes, bosques, mananciais, linhas de transmissão de energia, adutoras, rodovias e ferrovias, e demais obras ou instalações existentes no local.

II - Planta de locação em escala

III - Projeto urbanístico do loteamento contendo arruamentos contíguos, localização dos equipamentos urbanos, áreas verdes, tabela de índice urbanístico, e demarcação da área não edificante se tratando próximo a rodovia.

IV - Memorial descritivo, Orçamento e cronograma Físico-Financeiro.

V - Viabilidade de abastecimento de água potável, que será fornecida neste caso pela SAMAE. Quando for o caso parecer favorável da autoridade competente quanto à possibilidade de perfuração de poços artesanais ou sistema semelhante.

VI - Autorização do DNIT caso o Loteamento for próximo à rodovia.

VII - Autorização da Celesc quando forem próximas as linhas de transmissão de energia elétrica,

VIII - Projeto de pavimentação das ruas e passeios.

IX - Projeto elétrico do loteamento aprovado pela Celesc; Mas poderá ser fornecido para que o processo tenha andamento na prefeitura municipal um termo de compromisso com firma reconhecida que o projeto elétrico será entregue após aprovação pelo órgão competente

X - Projeto da rede de abastecimento de água potável, rede de drenagem pluvial, e rede de esgoto sanitário.

XI - Projeto de muro de arrimo quando em casos especiais.

XII - Declaração quando forem próximas de APP áreas de Preservação Permanente, conforme previsto em legislação específica.

XIII - Termo de compromisso de conclusão das obras.

XIV - Termo de caucionamento.

Parágrafo único - O interessado deverá apresentar quatro vias de cada projeto, devidamente assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional habilitado registrado no CREA/CAU apresentando RRT/ART, deverá constar o nome do loteamento e deverão aparecer em projeto os terrenos a serem caucionados pela municipalidade.



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

Art 48. O Órgão Municipal responsável se pronunciará sobre as diretrizes básicas num prazo máximo de 30 dias. O prazo máximo de validade das Diretrizes Básicas para o parcelamento é de 60 dias, a contar da data de protocolo.

Art 49. Na análise dos projetos de Parcelamento, o Município poderá ouvir outros órgãos Federais e Estaduais, na conformidade de suas competências todas as normas deverão ser cumpridas após o recebimento do projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal de Vargem. Examinará todos os elementos apresentados, conforme exigência desta lei. E poderá exigir às modificações que se façam necessárias, o prazo limite para o despacho será de 45 dias.

Parágrafo único - Após análise dos projetos, este será devolvido ao interessado contendo indicações de alterações recomendadas, se for o caso, a fim de que esteja em obediência com o disposto desta lei e das leis federais e estaduais.

Art 50. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura baixará decreto de aprovação de loteamento e expedirá o alvará de loteamento. No decreto de aprovação de loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a ser realizado, o prazo de execução, como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu registro.

Parágrafo único - Deverá ser cumprido às exigências para que não prejudique o interesse público (Decreto Federal nº 3.079 de 15/09/38) a Lei 6.063/82, e as exigências da Lei 6.766/79.

Art 51. Finalizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará na secretaria de obras através de requerimento, que seja feita a vistoria pelo fiscal responsável pela Prefeitura, o mesmo expedirá um laudo de vistoria, e caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais será baixado um decreto de aprovação de implantação do traçado e infraestrutura do loteamento.

SEÇÃO III – DAS SANÇÕES E DISPOSIÇÕES LEGAIS PARA LOTEAMENTO

Art 52. É considerado como ato ilegal outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras.

Art 53. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana será exigida para o loteamento, antes da sua aprovação, o Termo de Cauçionamento – prevista no anexo desta Lei onde ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

Parágrafo único - O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado. A Prefeitura poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos.

VARGEM
Bela por natureza!

fl. 12/25
**GABINETE DO
PREFEITO**



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

Art 54. Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidas para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao registro de imóveis, levando a cartório:

I - Certidões Negativas: De tributos Federais, Estaduais e Municipais incidentes sobre o imóvel; em nome do proprietário (do casal, se for o caso) De ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública;

II - Cópia do ato de aprovação do loteamento;

III - Cópia do termo de compromisso e cronograma de execução das obras exigidas;

IV - Exemplar do modelo de contrato de compra e venda;

V - Planta do Loteamento, assinada por profissional habilitado;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), assinada por profissional habilitado.

VII - Licença Ambiental Prévia - LAP, e a licença Ambiental de Instalação LAI, expedidas pela Fundação do Meio Ambiente - FATMA, sendo facultada a apresentação da segunda quando expressamente dispensada pela primeira (Provimento 75/98).

VIII - Cópia do Edital de Publicação. (os desmembramentos até dez terrenos são dispensados de publicação de edital)

IX - Parecer favorável do Ministério Público. No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas

Parágrafo único - O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao registro de imóveis é de 180 dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo.

Art 55. Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma de que se constituirão em bem público do Município.

Art 56. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e o adquirente de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados no registro de imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º - Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal.

§ 2º - Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do alvará ou do decreto de aprovação expedindo-se então novo alvará e baixando-se o novo decreto

Art 57. A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento/Desdobro não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal de Vargem, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

Art 58. Fica sujeito a cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa no valor de 10% da propriedade, todo àquele que, a partir da data de publicação desta Lei:

I - Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, arruamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;

II - Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, arruamento, desmembramento ou Desdobro do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

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

SEÇÃO IV - DOS CONDOMINIOS FECHADOS

Art 59. O condomínio fechado deverá estar de acordo com as disposições desta Lei e com a Lei Federal nº 4.591/64.

Art 60. O fechamento dos loteamentos convencionais da Lei Federal 6.766/79, operado mediante obstrução das vias internas ao acesso do público, com a colocação de obstáculos, cancelas e guaritas, é sustentado como lícito, sendo que o Município pode viabilizá-lo pelo instituto da concessão de direito real de uso das áreas públicas, previsto no art. 7º do Decreto-lei 271, de 28/02/67.

Art 61. A Lei Federal 4.591/64 admite a instituição de condomínios de casas, que pode ser realizado pelo incorporador em área maior, que pode contar com vias internas (particulares) para que os condôminos circulem, e que construa cada unidade imobiliária sobre uma área, usualmente atribuindo propriedade exclusiva a cada condômino de sua casa e também de parte de jardim frontal ou aos fundos, como se fossem lotes.

Art 62. As áreas de preservação permanentes deverão ser respeitadas não havendo forma alguma de uso.

Art 63. As áreas de recreação e salão de festa, em conjunto, deverão dispor de no mínimo 5 vagas de estacionamento.

Art 64. As vias internas deverão estar pavimentadas:

I - Com asfalto será dispensado os passeios, mas deverão ter largura mínima 7 metros.

II - Com pedras irregulares deverá ter a via com 6 metros de largura e passeio com 1,20 em frente às residências.

Art 65. Deverá constar interfone para comunicação no condomínio, caixa de correio e lixeira conforme prescreve o código de obras municipal.

fl. 14/25
**GABINETE DO
PREFEITO**

VARGEM
Bela por
natureza!



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

Art 66. Para que seja liberado alvará para a construção de condomínio fechado, o terreno deverá ter testada mínima de 20 metros.

Art 67. Para condomínio de casas geminadas não poderão ultrapassar 7 unidades habitacionais na seqüência geminada, e recuo entre as casas de 2m.

Art 68. A área por unidade habitacional não poderá ser inferior a 45m², e entre uma unidade e outra a parede divisória deverá ser até o telhado e sua espessura não inferior a 20 cm.

SEÇÃO V - DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art 69. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei e dependerá de aprovação prévia da Municipalidade.

Art 70. Na área urbana as seções transversais, longitudinais e dimensionamento das ruas serão definidos conforme hierarquização viária definida nos Artigos a seguir desta lei.

Art 71. As vias do sistema ficam assim classificadas funcionalmente de acordo com suas características:

I - Arteriais; - Não menos que 12,00 m + passeio min.2,00m

II - Coletoras; Não menos que 10,00 m + passeio min.1,50m

III - Locais. Não menos que 9,00 m + passeio min.1,50m

Parágrafo único - Para loteamentos industriais, o dimensionamento das vias não poderá ser inferior a 15,00 m de largura.

Art 72. As vias de circulação só poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária do Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo, ou quando a juízo da Secretaria Municipal responsável, interessar ao desenvolvimento urbano do Município.

Parágrafo único - Quando não houver previsão de continuidade da estrutura viária pelo Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo, esta deverá terminar em praça de retorno.

Art 73. As vias de acesso sem saída só serão autorizadas se providas de praça de retorno com raio igual ou superior a 6,00m.

Art 74. As vias projetadas sem a continuidade de outras, serão definidas e deverão ser observadas quando da aprovação de um projeto de parcelamento, logo após aprovação passará pelo legislativo para sua nomeação.

Art 75. Será possível a criação de vias sobre terrenos particulares poderá ser aceito mediante aprovação municipal, mas o proprietário deverá doar o terreno por onde a via passará mantendo sua largura padronizada conforme art 71. Se encarregar com as custas do projeto e da rede elétrica para o fornecimento de energia e iluminação no local.

VARGEM
Bela por natureza!

fl. 15/25
**GABINETE DO
PREFEITO**



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

Parágrafo único - Um termo de compromisso deverá ser assinado por parte do proprietário e poder municipal de Vargem.

Art 76. Os loteamentos com testada para a rodovias deverão ter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente DNIT, sob pena de serem indeferidos.

Parágrafo único - Os acessos de que trata este artigo deverão ser sinalizados, e terem tratamento paisagístico conforme as normas estabelecidas.

Art 77. Nos movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias, e em áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

Art 78. As vias destinadas a circulação exclusiva de pedestres deverão possuir largura mínima de 5,00 m e declividade máxima de 12% (doze por cento), a partir desta inclinação deverão ser utilizadas escadas de acordo com projeto estabelecidas pela Secretaria Municipal responsável.

SEÇÃO VI - DAS QUADRAS E LOTES

Art 79. Na área urbana, as quadras normais não poderão ter comprimento superior a duzentos e cinqüenta metros, salvo quando para incorporar no traçado do sistema viário existente, desde que não ultrapasse o dobro desta exigência e determinado pela Secretaria Municipal responsável.

Parágrafo único - Para as quadras que excederem comprimento de duzentos e cinquenta metros, deverão ser implantada via de pedestres.

Art 80. Para efeito desta lei, os parâmetros para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o seguinte parâmetro.

Art 81. Do tamanho mínimo dos lotes:

I - O lote mínimo para efeito das novas aprovações de parcelamento do solo na categoria de loteamento é de 350,00 m² de área, testada mínima de 13,00 m.

II - O lote mínimo para efeito das novas aprovações desmembramento é de 300,00m² trezentos metros quadrados de área, testada mínima de 12,50 m doze metros.

III - O lote mínimo para efeito de regularização onde não haja escritura será de 250m², testada mínima de 12,00 m, essa condição só valerá para lote único.

IV - O lote mínimo em zona de interesse social será de 200m² de área, testada mínima de 12,00 m.

Parágrafo único - Os parâmetros de que trata este artigo poderão ser alteradas em casos de lotes com figura geométrica de forma irregular, desde que possua testada não inferior a 12,00 m e profundidade mínima de 18,00m as divisas deverão ser em linha reta não será aceita divisa irregular em forma de arco.

Art 82. Os lotes de esquina terão no mínimo uma testada acrescida em 20% de sua testada mínima em relação ao mínimo exigido para a zona em que se localiza.

Art 83. Nenhum lote terá como testada principal, vias de circulação exclusiva para pedestres.

VARGEM
Bela por natureza!

fl. 16/25
**GABINETE DO
PREFEITO**



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

Art 84. Os Condomínios Habitacionais deverão dispor de no mínimo uma unidade habitacional adaptada para deficiente físico, conforme NBR 9050 de acessibilidade.

Art 85. O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para uso do solo urbano e sistema viário.

SEÇÃO VII - DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO

Art 86. O pedido de desmembramento ou desdobro será feito mediante consulta prévia do interessado a Prefeitura Municipal, se fazendo necessário a seguinte documentação:

- I - Retirar regularidade fiscal no setor de tributos.
- II - Retirar regularidade fiscal junto a SAMAE.
- III - Escritura atualizada do lote envolvido.

Parágrafo único - Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(veis) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art 87. Após examinada e aceita a documentação, será concedida “licença de desmembramento ou desdobro” para averbação no registro de imóveis.

Parágrafo único - Somente após averbação dos novos lotes no registro de imóveis, o Município concederá licença para os alvarás que constam no código de obras municipal.

Art 88. A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior, só será permitida quando:

- I - Os lotes desmembrados e/ou desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Tabela do Uso e Ocupação do Solo Urbano, em anexo da presente Lei;
- II - A parte restante do lote ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas nesta Lei.

Art 89. Da planta de Desmembramento/Desdobro deve constar:

- I - 3 cópias do projeto
- II - ART/RRT do responsável técnico
- III - Planta com cura de nível de altitude equidistante um metro.
- IV - Planta de desmembramento /Desdobro com, amarração com a via mais próxima, nome dos confrontantes, projeção em planta das edificações existentes contendo área construída, e cotas dos afastamentos e recuos e indicação de curso d’água mais próximo se existir e norte magnético.
- V - Quadro estatístico da área remanescente e área a ser desmembrada.
- VI - Planta de localização completa com área remanescente e número da matrícula atual e zoneamento onde está inserido o terreno.
- VII - Memorial descritivo



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

Art 90. Para desmembramento com dependência de servidão vedado o uso de cancela na entrada e sua extensão não superior a 60m, a servidão poderá comportar uma dependência não superior a 5 Lotes, e sua largura não poderá ser inferior a 4m de via + 1.20m destinado para pedestres.

Parágrafo único - A servidão ficará em comum entre os lotes, ficando vedado constar na escritura como via pública municipal.

CAPITULO IV INSTRUMENTOS PARA POLITICA URBANA

SEÇÃO I - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art 91. Poderá o poder executivo autorizar o proprietário do imóvel urbano, privado ou público exercer em outro local suas atividades, pelo método de alienação mediante escritura pública o direito de construir sobre os seguintes casos:

- I - Necessidade de equipamentos urbanos ou comunitários
- II - Preservação quando o imóvel for de interesse histórico, social ou cultural
- III - Servir a programas de regularização fundiária, ou até mesmo áreas de ocupadas por pessoas de baixa renda habitação de interesse social.

Art 92. O proprietário de um imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido na Tabela do Uso do Solo, por limitações urbanísticas relativas à proteção e preservação do Patrimônio Ambiental e de Interesse Social definidas pelo Poder Público, poderá exercer em outro local o direito de construir, ou aliená-lo, mediante escritura pública.

Art 93. Para exercer a Transferência do Direito de Construir o Município expedirá certidão, garantindo a transferência ao proprietário, onde constará:

- I - Nome do proprietário e sua qualificação;
- II - Indicação fiscal e endereço do imóvel a ser transferido ao município;
- III - Valor do metro quadrado do imóvel;
- IV - Condições de transferência de titularidade;
- V - Parecer do Prefeito sobre o que se refere o art.83°.

Art 94. O cálculo de transferência do direito de construir será feito aplicando a correção dos valores de acordo com o tipo, zona ou setor onde recebe o potencial construtivo pelo que concede o potencial construtivo, transformado em metro quadrado.

Parágrafo único - O proprietário poderá solicitar a Secretaria de Finanças, que efetue nova avaliação do imóvel que cede desde que transcorrido 12 meses da última avaliação.

Art 95. O proprietário do imóvel passível de Transferência do Direito de construir deverá encaminhar à solicitação a secretaria de obras que terá 30 dias para se manifestar, contendo:

- I - Proposta assinada pelo proprietário, sobre a transferência do imóvel ao Município, quanto à concessão;



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

II - Certidão do imóvel atualizada; Não serão passíveis de Transferência do Direito de Construir imóveis situados em áreas não edificantes.

SEÇÃO – II DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art 96. O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme o disposto nos art. 25, 26 e 27 da Lei Federal N.º 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art 97. O Direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I -** Regularização Fundiária;
- II -** Execução de programa e projetos habitacionais de interesse social;
- III -** Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- IV -** Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- V -** Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VI -** Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VII -** Proteção de área de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art 98. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 30 dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art 99. No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel nas condições mencionadas no “caput”, o proprietário deverá comunicar imediatamente, ao órgão competente, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

Parágrafo único - A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I -** Proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II -** Endereço do proprietário, para recebimento de notificações e de outras comunicações;
- III -** Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel,
- IV -** Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art 100. Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§ 1º - A Prefeitura fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º - O decurso de prazo de trinta dias após o recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa da Prefeitura de que pretende exercer o direito de preferência faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito da Prefeitura exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

SEÇÃO – III DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art 101. A transferência total ou parcial de potencial construtivo, ou seja, o aumento do índice urbanístico, também poderá ser autorizado pelo Poder Público Municipal, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, o pagamento será por meio de:

- I - Melhoramentos viários
- II - Programas habitacionais de interesse social
- III - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários
- IV - A municipalidade poderá receber terreno

Art 102. Para os fins desta lei, as áreas passíveis de aplicação de outorga onerosa do potencial construtivo adicional são as áreas de Estruturação e Qualificação Urbana previstas no zoneamento, zonas de uso cujo índice de aproveitamento poderá ser estendido ficando maior que o básico.

Art 103. O cálculo da outorga onerosa segue da seguinte forma:

$$C = (AT/AC) \times V \times Fs.$$

Onde:

C= Contrapartida financeira relativo a cada m² de potencial construtivo adicional.

AT= Área do terreno em m²

Ac= Área construída computável total pretendida no empreendimento em m².

V= valor do m² do terreno conforme avaliação estipulada no zoneamento.

Fs= fator de interesse social estipulada no zoneamento.

Art 104. O Poder Executivo poderá emitir Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, com valor de face expresso em reais, visando à execução de programas habitacionais de interesse social e de urbanização.

§ 1º - As Certidões de que trata neste artigo, desvinculadas de lote ou lotes, somente poderão ser emitidas para a remuneração direta da empresa ou consórcio de empresas, que tenha recebido atribuição para a execução dos programas referidos no art.92º, inclusive mediante concessão urbanística.

§ 2º - As certidões serão emitidas em valor equivalente ao dos programas a que se refere o "caput", o titular das certidões em todos os direitos e deveres a elas inerentes, assumirá todos os riscos e benefícios eventualmente advindos da futura negociação.

§ 3º - Uma vez emitidas e transferidas à empresa ou consórcio de empresas as Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, estas serão livremente negociáveis, aplicando-se, no que couberem, as normas relativas à negociação de títulos no mercado financeiro e de capitais.

§ 4º - As Certidões de que trata este artigo o valor do metro quadrado do terreno valerá o fixado no ano de emissão da Certidão de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, mas com o passar do tempo este valor será ajustado anualmente em 1%.

§ 5º - As Certidões serão convertidas em metros quadrados de área construída adicional somente no momento da aprovação do projeto de edificação, sendo vedada sua utilização nas áreas de Operação Urbana Consorciada.



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

§ 6º - A entrega das Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional deverá ser feita antecipadamente, quanto à execução dos programas a que se refere o art.80, poderá ser feito no final da execução da obra, caso a obra esteja finalizada e o proprietário se recuse a fazer o pagamento da outorga terá de arcar com as penalidades previstas em anexo a essa lei.

Art 105. Finalizada a obra o proprietário ou responsável a qualquer título terá 30 dias para o início das atividades estipuladas para o pagamento da outorga onerosa, o prazo começará a contar após o recebimento do habite-se.

Art 106. Quando houver interesse da Prefeitura em receber um imóvel em doação, o proprietário receberá um certificado do potencial construtivo transferível do imóvel doado, conforme as fórmulas seguintes:

I - Para os imóveis sem edificação deve ser aplicada a seguinte fórmula:

$$PCdpt = ATd \times CAd \times Fi$$

onde:

PCdpt = potencial construtivo do imóvel doado passível de transferência.

ATd = área do terreno do imóvel doado.

CAd = coeficiente de aproveitamento básico do imóvel doado.

Fi = fator de incentivo à doação fixada em 1,3.

II - Para os imóveis com edificação deve ser aplicada a seguinte fórmula:

$$PCdpt = ACd \times Fi$$

onde:

ACd = área construída do imóvel, conforme consta no documento de cobrança do IPTU no Município.

Fi = fator de incentivo à doação fixada em 2,0

Parágrafo único - O recebimento de imóveis como pagamento de outorga poderá ser dividida em mais de uma certidão limitando-a em área mínima de 100m²

Art 107. A transferência de potencial construtivo deverá atender às seguintes disposições:

I - O potencial construtivo transferível poderá ser negociado, no todo ou em parte, para um ou mais lotes;

II - O potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor, não sendo admitida nova transferência.

Art 108. O controle de transferência de potencial construtivo será exercido e fiscalizado pela Secretaria Municipal de Obras.

SEÇÃO IV - DA MULTA

Art 109. A multa para aquele que infringir esta lei, corresponderá a 10% do valor total do investimento (loteamento, para desmembramento ou Desdobro será 10% sobre o valor avaliado do lote), e o pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

VARGEM
Bela por natureza!

fl. 21/25
**GABINETE DO
PREFEITO**



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

Parágrafo único - Esta multa se aplica para casos posteriores a data de publicação desta lei.

Art 110. A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, Proprietário ou possuidor a qualquer título, com multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão da sua licença para o exercício de suas atividades para construir no Município pelo prazo de dois anos.

Art 111. Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento/desdobro de terreno, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela Prefeitura Municipal e terá o prazo de 30 dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

Parágrafo único - Não cumprida as exigências constantes da notificação de embargo será lavrado o auto de infração podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais.

Art 112. Do pagamento da multa a prefeitura municipal de Vargem, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, o pagamento será por meio de:

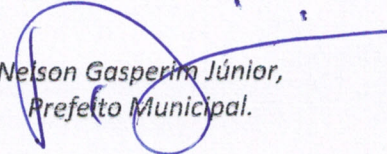
- I - Melhoramentos viários,
- II - Programas habitacionais de interesse social
- III - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

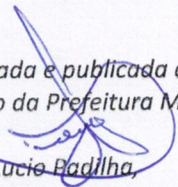
Art 113. São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidos licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos, o pagamento será da forma que prescreve o artigo anterior.

Art 114. Os loteamentos e desmembramentos/desdobros de terrenos efetuados sem aprovação da Prefeitura, inscritos no registro de imóveis, em época anterior a presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por grupo de trabalho a ser designado pelo Prefeito.

Art 115. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Vargem/SC, em 23 de agosto de 2016.


Nelson Gasperin Júnior,
Prefeito Municipal.


Registrada e publicada a presente Lei
no átrio da Prefeitura Municipal na data supra.

Diego Lucio Padilha,
Secretário Mun. de Administração e Finanças

fl. 22/25
**GABINETE DO
PREFEITO**

VARGEM
Bela por
natureza!



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

LEI COMPLEMENTAR Nº 069/2016, DE 23 DE AGOSTO DE 2016

ANEXO I

TERMO DE CAUCIONAMENTO GARANTIA E TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO E POSSE DAS ÁREAS PÚBLICAS, QUE CELEBRAM O MUNICÍPIO DE VARGEM E (Nome do Proprietário e/ou Responsável) CONSTANTE DO PROCESSO Nº. ____/____, APROVADO EM ____/____/____.

A partir do Dia ____ de _____ de _____, (Data de inscrição do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis) passarão ao domínio do Município de Campos Novos, as áreas destinadas a uso público. A venda de lotes, bem como a concessão do "Habite-se" para qualquer construção existente nos lotes, ficam condicionados à expedição, por parte do Poder Público Municipal, de certidão de aprovação do loteamento e aceitação definitiva das obras a serem realizadas, constantes do ato de aprovação do projeto de loteamento conforme Processo ____/____. Como garantias ficam caucionadas os Lotes _____, averbados no Registro de Imóveis por ocasião do registro de loteamento, que não poderão em hipótese alguma ser vendido antes da aceitação, por escrito, pelo Município.

VARGEM / SC ____ de _____ de _____.

Prefeito de VARGEM

Ass. Loteador

VARGEM
Bela por natureza!

fl. 23/25
**GABINETE DO
PREFEITO**



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

LEI COMPLEMENTAR Nº 069/2016, DE 23 DE AGOSTO DE 2016

ANEXO II

TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO, QUE PERANTE O MUNICÍPIO DE VARGEM, SE OBRIGA _____ (Nome do Proprietário e/ou Responsável)

I - Partes, Fundamental Legal, Local e Data

01. Partes: De um lado, o Município de VARGEM/ SC, neste termo simplesmente nomeado Município, representada por seu Prefeito Municipal, _____, o Secretário Municipal Responsável, _____, e por outro lado, _____, doravante designado Loteador, proprietário e/ou responsável pelo Loteamento _____, constante do Processo Nº. _____/_____.
02. Fundamento Legal: Este termo de Compromisso tem seu fundamento legal no artigo ____ da Lei Municipal Nº. _____ de ____/____/____, de Parcelamento do Solo.
03. Local e Data: Lavrado e Assinado aos _____ Dias do Mês de _____ do Ano de _____.

II - Finalidade e Objeto

04. Finalidade: O presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar as exigências legais a respeito da responsabilidade que tem o loteador de executar, sem quaisquer ônus para o Município, das obras de infra-estrutura em Loteamento por ela aprovado.
05. Objeto: É objeto deste Termo de Compromisso a execução das Obras de Infra-Estrutura do Loteamento _____ (Nome do Loteamento) Requerido pelo Processo Nº. _____/_____.
06. Obrigações e Prazos: Pelo presente Termo de Compromisso obriga-se o loteador, concomitantemente ao cumprimento de todas as disposições legais pertinentes, a:

- a) Executar, no prazo de anos e consoante cronograma aprovado, os seguintes serviços: Abertura das vias e praças, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento; Movimento de terra previsto; Rede de distribuição de água; Rede de energia elétrica; Rede de esgoto pluvial; Rede de esgoto sanitário ou delimitar e reservar faixa de domínio necessário à sua posterior implantação; Sistema de drenagem.
b) Facilitar a fiscalização permanente por parte do Município durante a execução das obras e serviços;
c) Fazer constar dos compromissos e/ou escrituras de compra e venda de lotes a condição de que estes só poderão receber construções depois da execução das obras de infra-estrutura, ao menos em toda a extensão do logradouro onde estiverem localizados, sob vistoria e recebimento pela Municipalidade, consignando inclusive a responsabilidade solidária dos compromissários compradores ou adquirentes, na proporção da área de seus respectivos lotes;
d) Requerer, contando da data do Alvará de Licença para a execução das obras, a inscrição do loteamento no Registro de Imóveis no prazo de 90 (noventa) dias;
e) Solicitar, caso não concluído os serviços no prazo estipulado, a prorrogação deste, antes do seu



MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margotti, 214 - Vargem - SC | CEP 89.638-000
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone: (49) 3549-0068 / 3549-0018

término, mediante ampla justificativa que não sendo aceita pela Municipalidade, sujeitá-lo-á a multa no Valor de _____ UFIRs, por dia útil de atraso seguinte.

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

IV - Eficácia, Validade e Revogação

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

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

V- Foro e Encerramento

09. Foro: Para as questões decorrentes deste Termo é competente o foro legal da Comarca de _____.

10. Encerramento: E por estarem acordes, assinam este Termo de Compromisso os representantes das partes e das duas testemunhas abaixo nomeadas.

VARGEM, _____ de _____ de _____.

Prefeito Municipal

Loteador e/ou Proprietário

VARGEM

Bela por natureza!

**GABINETE DO
PREFEITO**

fl. 25/25