

Cadernos de Planejamento e Projetos Urbanos de Florianópolis

PARCELAMENTO DO SOLO

PARCELAMENTO DO SOLO

Cartilha Informativa

1ª edição | nov 2019



SMPU



SMDU



Apoio:



SMPU



SMDU



A CIDADE É UMA CONSTRUÇÃO DE TODOS

O parcelamento do solo como ferramenta de planejamento urbano

A construção de uma cidade dá-se por várias mãos. O planejamento urbano é de competência municipal, porém a produção da cidade e do território é responsabilidade de todos os cidadãos.

Florianópolis tem um território com características peculiares do seu histórico de ocupação e divisão de terras, não sendo incomum terrenos com configuração estreita e comprida. Porém, a construção da cidade deve observar as legislações existentes, que objetivam a melhor disposição dos lotes públicos e privados, quadras e vias em consonância com as boas diretrizes de urbanismo.

A Cartilha de Parcelamento do Solo vem para esclarecer princípios que levam à construção de uma cidade com mais conectividade e infraestrutura e espaços públicos de lazer e comunitários qualificados. A Prefeitura acredita que parcelamentos do solo assentados nesses regramentos fomentam a construção de uma cidade melhor para todos.

Gean Loureiro

Prefeito Municipal de Florianópolis

Um dos maiores desafios de Florianópolis, a mobilidade urbana é resultado do processo histórico de ocupação e crescimento da cidade. Ciente de que o seu enfrentamento passa necessariamente pelo ordenamento e gestão do território, a Prefeitura Municipal de Florianópolis criou a Secretaria Municipal de Mobilidade e Planejamento Urbano - SMPU - à qual se vincula atualmente o IPUF.

Nesse contexto, a publicação da presente cartilha figura como iniciativa fundamental a um planejamento que resulte em melhorias efetivas na mobilidade e na oferta de espaços públicos de lazer e convívio. O parcelamento regular e planejado do solo urbano amplia a malha viária, gera novas conexões e proporciona passeios e rotas ciclísticas acessíveis. Novos loteamentos reduzem a necessidade do automóvel ao gerar áreas de lazer e comunitárias no interior dos bairros ao alcance de pedestres e ciclistas. Os deslocamentos assim facilitados qualificam a vida urbana e os espaços e equipamentos públicos aumentam a qualidade de vida.

O Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis publica esta cartilha com o objetivo de incentivar o parcelamento do solo regular, ferramenta indispensável a um crescimento urbano planejado e eficiente

Michel Mittmann

Secretário Municipal de Mobilidade e Planejamento Urbano



Loteamento no bairro João Paulo | Acervo IPUF

CONSTRUINDO A CIDADE

Mais ordenada e qualificada

O notável crescimento populacional a que vem sendo submetida nossas cidades faz com que Florianópolis, dada sua beleza e localização estratégica, seja particularmente afetada.

Assim sendo, o IPUF, lastreado no arcabouço jurídico previsto a partir da legislação federal, estadual e municipal de parcelamento do solo aliadas aos preceitos do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor de Florianópolis, se propõe então a enfrentar o problema primando pela adoção de um realinhamento da política e procedimentos relacionados ao parcelamento do solo, focando a regularidade e a partir dela o atendimento às demandas de mobilidade, espaços livres de lazer e a atenção aos serviços básicos de saúde, educação e segurança.

A administração alia-se, portanto, a histórica reivindicação do Ministério Público Estadual, buscando formas de incentivar, conscientizar e orientar a população e os empreendedores na ocupação do território de maneira ordenada e regular. Este gesto, em conjunto com outras ações, visa colocar Florianópolis num novo patamar de ocupação territorial conferindo à cidade maior qualidade urbana e ambiental.

Ildo Raimundo da Rosa
Superintendente do IPUF

A SMDU publica esta cartilha junto ao IPUF visando instruir a população de Florianópolis quanto aos benefícios de realizar o parcelamento do solo urbano de forma regular, seguindo os parâmetros da legislação em âmbito nacional, estadual e municipal.

Tem-se em vista, também, auxiliar na compreensão de tramitação de processos administrativos na PMF e a documentação produzida ao longo deste, com fins de aprimorar os procedimentos que viabilizam a criação de novos loteamentos, desmembramentos, e condomínios unifamiliares (de lotes). Objetivamos a construção coletiva de uma cidade equipada, democrática, em harmonia com a natureza e propícia a vivacidade urbana.

Nelson Gomes Mattos Junior
Secretário Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano



CIDADE E MEIO AMBIENTE

Buscando a qualidade urbana com sustentabilidade



Loteamento regular em implantação | Campeche | Acervo IPUF

A responsabilidade territorial implica em planejamento urbano, gerando obrigações e direitos, não sendo apenas uma política discricionária. Orientar o correto parcelamento do solo é dever dos órgãos públicos, de forma a garantir o regular desenvolvimento das cidades. Compete ao Ministério Público, juntamente com os órgãos públicos envolvidos e toda a sociedade, trabalhar em conjunto em busca de um objetivo comum, qual seja: conciliar a proteção do meio ambiente e o direito à moradia, tendo a sustentabilidade como vértice.

A cartilha do parcelamento do solo, ao esclarecer e orientar sobre as normas legais, busca conter o avanço pernicioso e desordenado dos parcelamentos do solo clandestinos ou irregulares, incentivando a conservação e a proteção das áreas de interesse ambiental, além de resguardar as áreas de risco.

Tanto Município, como a Instituição Ministério Público, têm por missão promover o bem de todos, garantindo a qualidade urbanístico ambiental. Para tanto, esperam que a presente cartilha possa contribuir para o correto parcelamento do solo urbano e o consequente desenvolvimento ambientalmente sustentável da cidade.

Promotorias de Justiça do Meio Ambiente da Capital
Ministério Público de Santa Catarina



PARCELAMENTO DO SOLO

Sobre esta cartilha

A presente cartilha busca instruir a população de Florianópolis sobre os processos relacionados à divisão de terrenos urbanos e da importância de realizar essa tarefa de maneira regular. O parcelamento do solo está diretamente associado ao crescimento planejado e ordenado da cidade. Parcelar o solo é uma atividade necessária para fortalecer centralidades, conectar a malha urbana e criar novas áreas de moradia, lazer, comércio e serviços.

O parcelamento urbano deve observar as regras do município, e a elaboração de bons projetos potencializa a conectividade entre áreas já consolidadas e novas, proporcionando aos moradores áreas com acessibilidade para pedestres, ciclistas e melhoria na mobilidade urbana. As áreas públicas oriundas de parcelamento são de grande valor para a população, pois nelas o município poderá implantar equipamentos que atendam às demandas dos cidadãos, como: praças, parques, áreas esportivas, escolas, creches e postos de saúde.

A oferta de serviços públicos e o ordenamento do território valorizam a área tornando-a mais atrativa para a população por proporcionar uma melhor qualidade de vida.

Posto isso, ao longo das próximas páginas serão apresentadas as principais questões relacionadas ao parcelamento do solo, a importância de realizá-lo em consonância com o que prevê o Plano Diretor e demais legislações, além das orientações aos procedimentos necessários, para parcelar e colaborar para a ocupação planejada do território.

As informações apresentadas neste material são embasadas na legislação Federal, Estadual e Municipal, referenciadas ao final da cartilha.

IPUF
Coordenação
Equipe técnica

Diretoria da Região Metropolitana

Daniela Otto - Arquiteta e Urbanista

Departamento de Planos Distritais, Uso e Ocupação Territorial

Larissa Carvalho Trindade e Sheila Comiran - Arquitetas e Urbanistas

Felipe Paulo de Oliveira e Thales Augusto Pereira Nunes - Engenheiros Civis

Acadêmicos de Arquitetura e Urbanismo

Camila Costa Curta, Flavia Lagni Hollerweger, Gustavo Rodrigo Faccin Araújo de Souza, Julia Hoffmann Buratto e Rafaela de Oliveira

SMDU

Rodolfo Siegfried Matte Filho e Ivanna Carla Tomasi - Arquitetos e Urbanistas

FLORAM

Guilherme Graciosa Pereira - Engenheiro Sanitarista e Ambiental

Mariana Coutinho Hennemann - Bióloga

Ademar Alfonso Mombach - Geólogo



Loteamento Regular no Itacorubi | Acervo IPUF

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	11
Modalidades de parcelamento	14
Outras alterações	16
Posso parcelar meu terreno?	17
Destinação de áreas públicas	18
Orientações para parcelar	20
PROCESSO DE APROVAÇÃO	23
Loteamentos	26
Condomínios	30
Desmembramentos	34
O QUE SABER AO COMPRAR UM LOTE	37
Como identificar se um lote é regular	38
Como identificar se um lote é irregular	38
O que fazer se o lote comprado é irregular?	39
Penalidades	40
Mais Informações	44

1 2 3 PARCELAMENTO DO SOLO URBANO



1 PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

O parcelamento do solo é a prática destinada à urbanização e ocupação de um território com usos urbanos de habitação, lazer, indústria ou comércio. Consiste na divisão de uma **gleba**, que possui uma Matrícula no Registro de Imóveis, em **lotes** com matrículas independentes destinados à ocupação urbana.

Deve ser realizado em consonância com a Lei Federal N° 6.766/1979; a Lei Estadual N° 17492/2018; a Lei Municipal N° 1.215/74; e a Lei Complementar Municipal N° 482/2014.

Por modificar as características territoriais do município e, portanto, suas dinâmicas urbanas, as ações de parcelamento do solo devem estar adequadas aos elementos estruturadores detalhados no **Plano Diretor de Florianópolis**, instituído pela Lei Complementar N° 482/2014. A urbanização adequada promove:

+ espaços livres de lazer



+ equipamentos comunitários, como escolas e hospitais



+ conectividade, vias qualificadas e equipamentos urbanos



Todo projeto de parcelamento deverá considerar:

- As características **geológicas** e **topográficas** do terreno, visando a conservação das condições hidrológicas originais e a preservação das bacias hidrográficas e **áreas verdes**, principalmente aquelas de cobertura vegetal arbórea;
- A **preservação** da paisagem e de monumentos do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.
- As características **ambientais** do contexto onde está inserido;
- O impacto na **mobilidade urbana** e a adequação do traçado urbanístico proposto pelo parcelamento ao sistema de circulação pré-existente.
- O impacto na demanda por **equipamentos urbanos e comunitários**.

GLEBA

Porção de terra que não foi submetida a parcelamento com fins urbanos. Quando parcelada regularmente, a gleba deixa de existir juridicamente e o imóvel parcelado passa a existir como lotes e/ou áreas públicas.

LOTE

Terreno servido de infraestrutura básica, com dimensões que atendam aos índices urbanísticos definidos pelo município por meio do plano diretor.

O parcelador é considerado um fornecedor de produto (lote), por isso está sujeito às regras do **Código de Defesa do Consumidor**; além de ser responsabilizado criminalmente pelo parcelamento irregular.

Evite invasões!

Providencie cerca ou muro, mantenha o lote limpo e visite-o com frequência.

1 PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

MODALIDADES DE PARCELAMENTO

São as diferentes formas sob as quais glebas urbanas podem ser parceladas, sendo essas: **loteamento**, **desmembramento**, **condomínio unifamiliar** e outros formatos que derivam destes três principais.

Todo projeto de parcelamento do solo deve ser submetido à análise e aprovado pela prefeitura para que seja regular e, portanto, resultar em lotes com **título de propriedade**. O parcelamento do solo implica na **destinação de áreas públicas**, com dimensões mínimas que se variam de acordo com a modalidade e o tamanho da área parcelada.

1. LOTEAMENTO

Trata-se do parcelamento da gleba em lotes com abertura de **novas vias** de circulação, **modificação ou ampliação** das vias já existentes. Nessa modalidade, são destinadas ao uso público no mínimo 35% do total da área parcelável, que incluem: ACI, AVL e áreas para a instalação de Equipamentos Urbanos e Sistema Viário.

Área Comunitária Institucional (ACI)
Mínimo 5%
da área parcelável

Área Verde de Lazer (AVL)
Mínimo 10%
da área parcelável

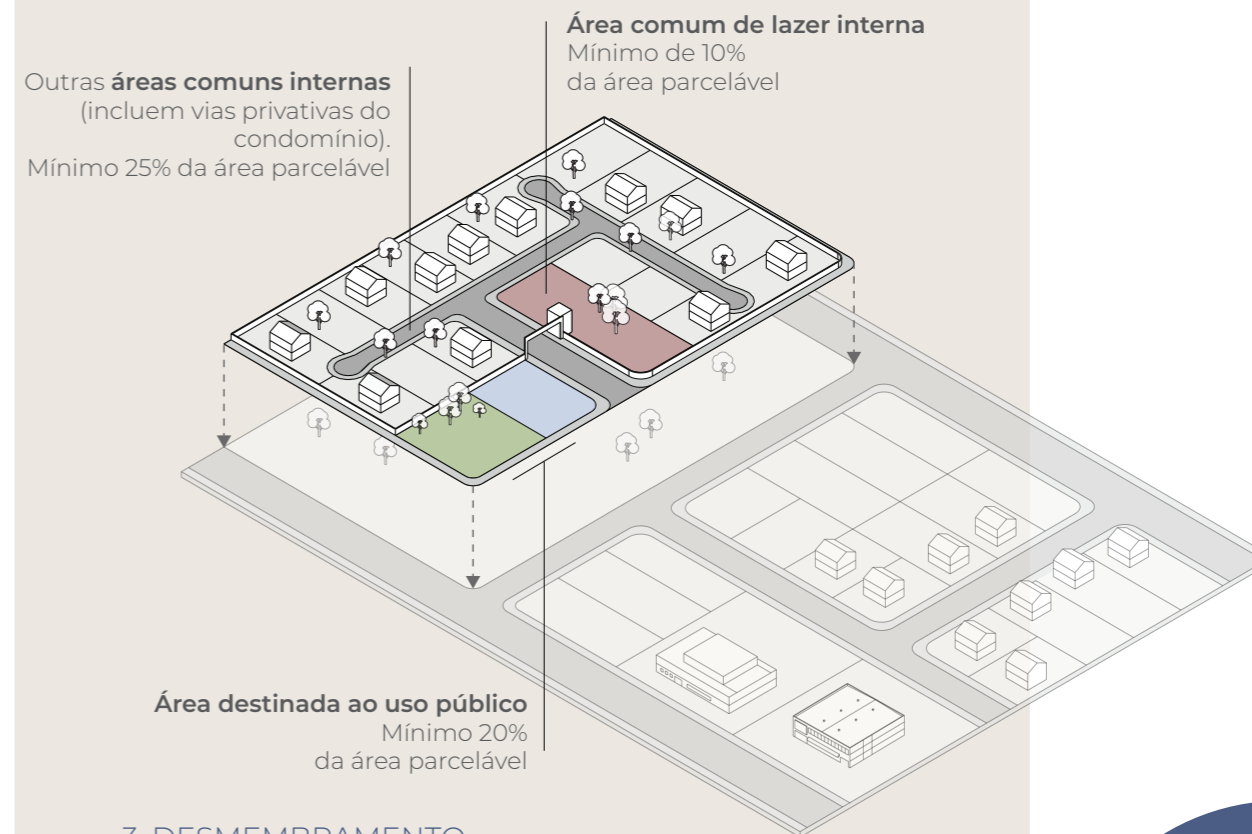
Equipamentos Urbanos e Sistema Viário

LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Podem ser implantados em Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), visando a produção de lotes acessíveis financeiramente à população de baixa renda. Os lotes resultantes desse tipo de parcelamento podem ter tamanhos diferenciados e aumento dos índices construtivos.

2. CONDOMÍNIO UNIFAMILIAR (DE LOTES)

Trata-se da divisão de imóvel em unidades autônomas (observar lotes mínimos do zoneamento incidente) destinadas à edificação de **residências térreas ou assobradadas**, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos. Nessa modalidade, são destinadas ao uso público 20% do total da área parcelável.



3. DESMEMBRAMENTO

Trata-se do parcelamento de gleba em lotes com **aproveitamento do sistema viário existente**, não implicando na abertura de novas vias, nem na modificação ou prolongamento das já existentes. Nessa modalidade, são destinadas ao uso público 15% do total da área parcelável.

AVL
Mínimo 10%
da área parcelável

ACI
Mínimo 5%
da área parcelável

ÁREA PARCELÁVEL

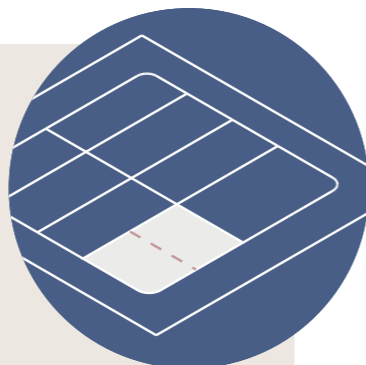
Área da gleba passível de urbanização, excluídos APPs e recuos viários. Maiores esclarecimentos nas páginas seguintes.

OUTRAS ALTERAÇÕES

Além das modalidades de parcelamento do solo já descritas, outras alterações na delimitação de lotes necessitam de aprovação dos órgãos competentes. São essas:

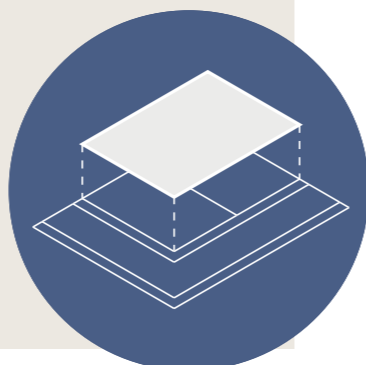
Desdobro:

divisão de **lote**, quando oriundo de parcelamento regular devidamente aprovado, em duas ou mais partes, originando novas matrículas.



Remembramento/ Amembramento:

procedimento administrativo que resulta na união de dois ou mais **lotes/glebas** adjacentes. A área resultante do remembramento é considerado juridicamente um novo imóvel, com matrícula própria e área distinta.



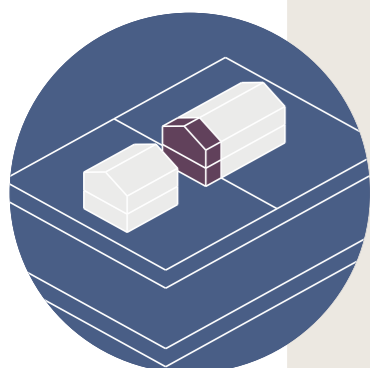
Nos casos de desdobro e de remembramento/amembramento o **projeto urbanístico** deve apresentar:

1. planta e memorial descritivo da situação existente;
 2. planta e memorial descritivo da situação pretendida;
 3. Anotação/Registro de Responsabilidade Técnico do profissional responsável.
- Sempre que houver edificações no(s) lote(s) elas deverão estar representadas.

O **processo de aprovação** é mais simples nestes casos: constituído de uma etapa e sem a necessidade de solicitação prévia de diretrizes.

Alteração de divisas: é a redefinição de limites e confrontações entre imóveis limítrofes. Esse procedimento pode ser necessário no caso de alteração eventual aos limites originais de um lote, devendo ser observadas as dimensões e áreas mínimas previstas no Plano Diretor.

A alteração é realizada diretamente no cartório, sendo necessária a manifestação do Município quanto ao atendimento da legislação urbanística.



POSSO PARCELAR MEU TERRENO?

As regras de parcelamento do solo para fins urbanos são empregadas para toda a **macroárea de uso urbano e áreas residenciais rurais** do município de Florianópolis, assim definidas pelo Plano Diretor. Para parcelar, é necessário verificar o zoneamento incidente sobre a gleba, através da **Consulta de Viabilidade**, que indicará as dimensões e áreas mínimas dos lotes. A solicitação é feita no Portal da Rastreabilidade¹, acesse a aba “assunto” e selecione “Consulta de Viabilidade” de acordo com a modalidade pretendida.

¹ <http://portalrastreabilidade.pmf.sc.gov.br>

1. DOCUMENTAÇÃO REGULAR DE PROPRIEDADE

Qualquer modalidade de parcelamento do solo só se torna possível na medida em que o solicitante apresente:

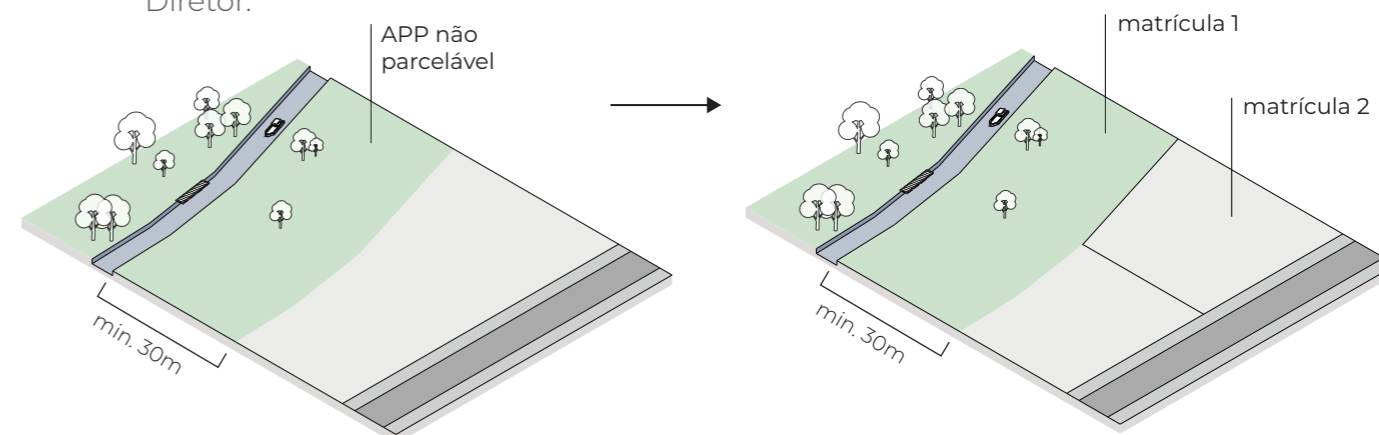
- + **Título de Propriedade:** na forma de matrícula registrada no Cartório de Registro de Imóveis;
- + **Inscrição Imobiliária:** número de registro no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Florianópolis.

2. HÁ RESTRIÇÕES PARA PARCELAR?

Sim. O parcelamento do solo do tipo **loteamento** e **desmembramento** é permitido em toda a macroárea de uso urbano e nas Áreas Residenciais Rurais (ARR). O parcelamento do solo do tipo **condomínio unifamiliar (de lotes)** só é permitido em zoneamentos de Área Residencial Predominante (ARP), Áreas de Preservação com Uso Limitado de Encosta (APL-E) e Áreas de Urbanização Específicas (AUE).

Há outras áreas que não são passíveis de parcelamento, como áreas com declividade superior à 25°, áreas inundáveis sem execução de escoamento regular, e outras áreas dispostas no artigo 88 do Plano Diretor (LCM 482/2014).

Além disso, as **Áreas de Preservação Permanente (APP)** também não são parceláveis, ainda que não estejam demarcadas no zoneamento de APP estabelecido no Plano Diretor.



ATENÇÃO

O pagamento de IPTU através da inscrição imobiliária não garante a propriedade regular do imóvel!

As **APPs** têm função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade; proteger o solo e assegurar o bem-estar da população. APPs não contam na área parcelável

DESTINAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS

O Plano Diretor de Florianópolis, instituído pela Lei Complementar nº482/2014, define a destinação de áreas públicas para a implantação de Equipamentos Comunitários e Institucionais, Espaços Livres de Lazer, além da implantação de Equipamentos Urbanos e ampliação do sistema viário. É importante observar que ACI e AVL não podem estar localizadas em Área de Preservação Permanente.

QUAL É A IMPORTÂNCIA DE DESTINAR ÁREAS PÚBLICAS?

O parcelamento do solo configura o espaço urbano e amplia o potencial de adensamento urbano da área parcelada, implicando em novos fluxos e no aumento da demanda por espaços e serviços públicos - como escolas, praças, postos de saúde, e conexões viárias.

Portanto, quando parcelada, parte da gleba deve ser destinada ao uso público e coletivo. Além disso os serviços de saneamento básico também devem ser implantados, qualificando a área urbanizada e valorizando as parcelas.

EQUIPAMENTOS URBANOS E EXPANSÃO DO SISTEMA VIÁRIO

Apenas para modalidade de **LOTEAMENTO**. Área destinada a expansão de vias existentes, criação de novas vias e implantação de equipamentos relacionados à serviços de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, drenagem e gás. **Atenção:** não devem ser implantados em ACI ou AVL.

AVL

Áreas Verdes de Lazer são os espaços públicos ao ar livre que se destinam a atividades de lazer e recreação, em harmonia com a preservação ambiental.

ACI

Áreas Comunitárias Institucionais são espaços públicos destinados a edificações de usos comunitários e institucionais, como creches, postos de saúde ou escolas.

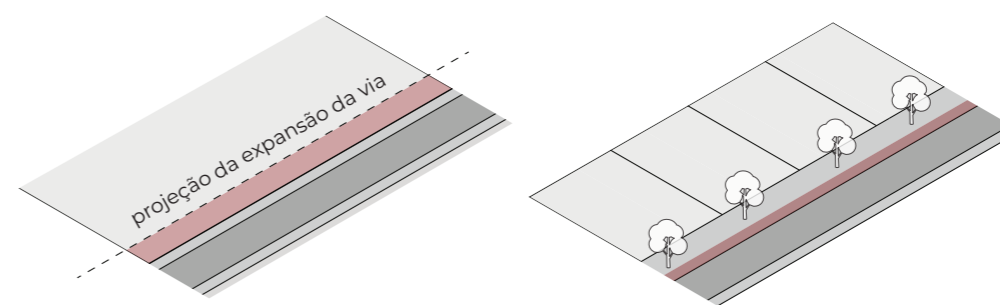
DESTINAÇÃO MÍNIMA DE ÁREAS PÚBLICAS

	LOTEAMENTO	CONDOMÍNIO UNIFAMILIAR	DESMEMBRAMENTO	
Mínimo destinado ao uso público	35%	20%	15%	
ACI com área mínima de 1.000 m ²	mín 5%	mín 5%	mín 5%	
AVL com área mínima de 2.000 m ²	mín 10%	mín 10%	mín 10%	
Equipamentos Urbanos e Sist. Viário	conforme necessário	não se aplica	não se aplica	

AMPLIAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

A **ampliação do sistema viário** é definida a partir de um planejamento urbano prévio e se diferencia de acordo com a demanda de fluxos para as distintas áreas do município. Pode incidir na criação de novas vias e conexões ou no alargamento de vias pré-existentes.

Para o alargamento de vias pré-existentes o Município pode exigir a reserva de uma faixa não edificável. Esta área atingida pelo sistema viário pode ser frontal ou lateral ao lote. As novas vias deverão ter integração com o sistema viário da cidade e harmonizar-se com a topografia local.



Por que é importante?

Ao promover a ampliação prevista no sistema viário, o cidadão contribui para a melhoria na conectividade das vias e garante ao Município a possibilidade de executar obras de infraestrutura que melhorem a caminhabilidade, o sistema cicloviário, a arborização e outros benefícios.

COMO SABER SOBRE O SISTEMA VIÁRIO PREVISTO?

Através da **Consulta de Viabilidade**. Para solicitar acesse o Portal da Rastreabilidade e na aba "assunto" selecione "Consulta de Viabilidade" de acordo com a modalidade pretendida.

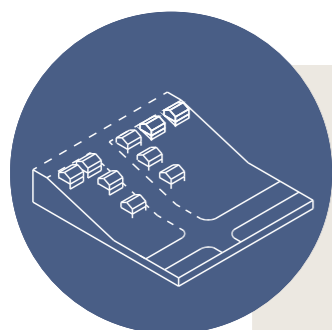
ORIENTAÇÕES PARA PARCELAR

Com a Consulta de Viabilidade e demais documentos em mãos, e o conhecimento do que é permitido projetar, é possível desenvolver um **Estudo Preliminar** do parcelamento pretendido. Este estudo consiste em um desenho das intenções do projeto e deve seguir as orientações apresentadas neste capítulo.

O Estudo Preliminar é um dos documentos a serem entregues pelo empreendedor para solicitar ao IPUF as diretrizes específicas para o seu projeto, através do processo de **Solicitação de Diretrizes Urbanísticas de Parcelamento**. É a partir do Estudo Preliminar que o IPUF definirá, com base no Plano Diretor e na legislação urbanística, bem como nas normas ambientais, as diretrizes específicas para:

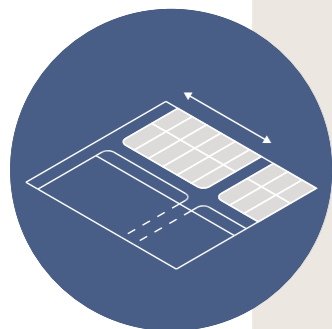
- traçado e localização das quadras;
- traçado do sistema viário;
- áreas destinadas ao uso público;
- faixas não edificáveis e áreas legalmente protegidas.

As orientações apresentadas a seguir visam adequar o parcelamento do solo às características de ocupação do território do município, e auxiliarão os projetistas na elaboração do Estudo Preliminar.

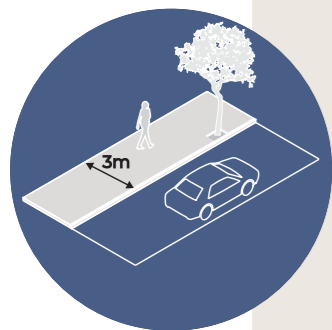


CONNECTIVIDADES

Abertura de novas vias deve ser compatível com a topografia local e propor conexão com as vias já existentes ou as planejadas pelo plano diretor.



Conexões transversais devem respeitar o limite máximo de comprimento de quadra de 250m e prevendo conexões futuras com os eixos das vias transversais de loteamentos próximos.



A **calçada** deve respeitar as medidas mínimas estabelecidas pelo Plano Diretor e seguir o Manual Calçada Certa, disponibilizado pelo IPUF. O sistema cicloviário se diferencia de acordo com a hierarquia da via.

ÁREAS PÚBLICAS

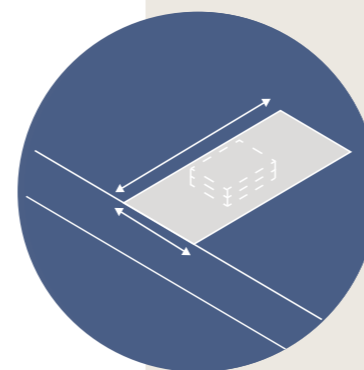
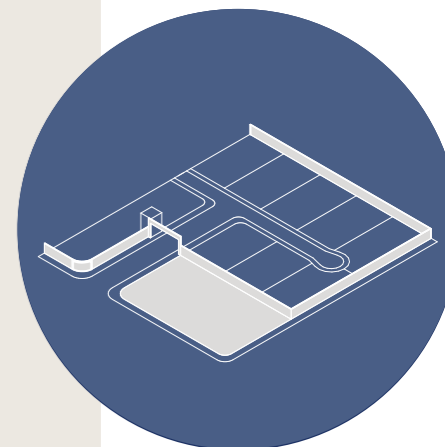
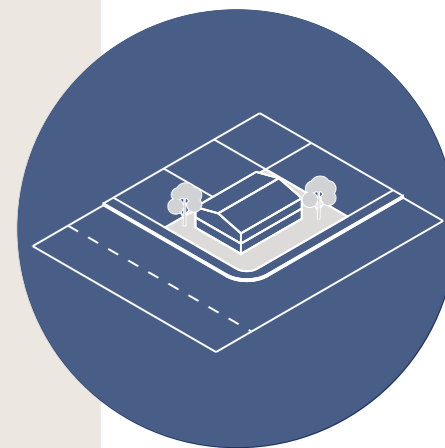
As áreas públicas previstas devem estar localizadas adjacentes a vias principais ou próximas a ela, na parte da gleba de mais fácil acesso pela população. A localização das áreas públicas será definida pelo órgão de planejamento urbano do município de Florianópolis, o IPUF.

Em condomínios:

As áreas públicas propostas devem estar localizadas na parte frontal dos condomínios, anterior ao fechamento que delimita a gleba.

A via de acesso, adjacente à área pública, deve ser projetada na lateral da mesma, evitando a divisão da área pública em duas partes.

O muro deve ser posicionado preferencialmente a partir do início do condomínio fechado, evitando a construção de muros cegos no contorno de praças e áreas comunitárias.



LOTES

Os lotes devem obedecer às dimensões mínimas estabelecidas pelo Plano Diretor, de acordo com o zoneamento incidente na gleba. O Zoneamento indicará área, largura, e profundidade dos lotes.

Podendo ser conferido no anexo ao Plano Diretor: F01 - Tabela de Limites de Ocupação

1 2 3

PROCESSO DE APROVAÇÃO



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Loteamentos e desmembramentos com mais de 3 hectares, bem como TODOS os condomínios necessitam de EIV. Loteamentos e desmembramentos de menor extensão necessitam apenas da aprovação dos projetos e requisição das licenças.

3 hectares equivalem a 30.000m²

Todo projeto de parcelamento do solo modifica o território urbano e, portanto, deve ser analisado pelos órgãos municipais competentes antes de ser implantado.

Dessa forma, é possível manter o controle sobre a expansão urbana e planejar a **abertura de vias** e a criação de **áreas livres de lazer** e **equipamentos comunitários**, proporcionando a população uma cidade com maior qualidade.

O processo de aprovação dos projetos de parcelamento do solo urbano é organizado em três etapas gerais, conforme esquema abaixo.

INFORMAÇÕES PRELIMINARES

1

Inclui a Consulta de Viabilidade - que verifica se é permitido parcelar o terreno - e a Licença Ambiental Prévia. Posterior a isso, solicita-se as Diretrizes Urbanísticas de Parcelamento, emitidas pelo IPUF.

PROJETOS E LICENÇAS

2

Elabora-se o projeto de parcelamento do solo baseado nas diretrizes do IPUF. Nos casos de loteamentos e condomínios é emitido o Alvará que dá a licença para execução.

IMPLANTAÇÃO, REGISTRO E ACOMPANHAMENTO

3

Os novos lotes são registrados e as infraestruturas implantadas. Ocorre o Recebimento das Áreas Públicas por parte do Município, e cabe a ele acompanhar a implantação do parcelamento e a execução das medidas ajustadas.

QUEM APROVA?

Para ser aprovado, cada processo de parcelamento do solo é analisado por diferentes órgãos com diferentes competências, para garantir intervenções positivas na cidade.

Os processos de Parcelamento do Solo devem ser abertos no **Pró-Cidadão** ou no **Portal Online da PMF** (<http://www.pmf.sc.gov.br/>), mediante o apense de toda a documentação necessária.

O protocolo de documentos físicos só é possível no Pró-Cidadão, embora seja recomendado que todos os documentos estejam em formato digital, dando celeridade à análise do processo.

Os órgãos e entidades envolvidos neste processo são:



Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis

SMDU

Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Planejamento e Desenvolvimento Urbano



Fundação Municipal do Meio Ambiente



PRÓ-CIDADÃO

O Centro de Atendimento ao Cidadão reúne em um mesmo espaço todos os serviços prestados pela administração municipal ao munícipe.

LOTEAMENTOS

A aprovação dos projetos de loteamentos necessita de uma análise complexa por parte dos órgãos competentes do município, especialmente por influenciar na **conectividade viária** e na disponibilidade de **equipamentos públicos**.

1 INFORMAÇÕES PRELIMINARES

- 1.1 Consulta de Viabilidade
- 1.2 Licença Ambiental Prévia (LAP)
- 1.3 Solicitação de Diretrizes Urbanísticas de Parcelamento

IPUF emite:
Diretrizes urbanísticas e Termo de Referência do EIV*

2 PROJETOS E LICENÇAS

- 2.1 Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)*
 - Assinatura do **Termo de Compromisso do EIV***
- 2.2 Aprovação do Anteprojeto de Loteamento
- 2.3 Licença Ambiental de Implantação (LAI)
- 2.4 Aprovação e Alvará de Loteamento
 - Aprovação do **projeto urbanístico** e dos **projetos complementares**

SMDU emite:
Alvará de Execução de Loteamento

3 IMPLANTAÇÃO, REGISTRO E ACOMPANHAMENTO

- 3.1 Licença Ambiental de Operação (LAO)
- 3.2 Habite-se Sanitário
- 3.3 Vistoria e Termo de entrega

SMDU emite:
Termo de entrega com o Recebimento da Infraestrutura Urbana e Áreas Públicas

* Somente loteamentos maiores de 3 hectares necessitam da elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança.

1

INFORMAÇÕES PRELIMINARES



Com Consulta de Viabilidade e LAP em mãos, o requerente dá abertura ao **Processo de Aprovação Preliminar**, que solicita as diretrizes urbanísticas.

DOCUMENTAÇÃO RESULTANTE:

- Diretrizes urbanísticas traçadas pelo IPUF;
- Termo de Referência Específico para realização do EIV.

1.1 **Consulta de Viabilidade para Loteamento** - [Processo nº 4486] solicitada online no link: <http://www.pmf.sc.gov.br/servicos/index.php?pagina=servpagina&id=4486>

1.2 **Licença Ambiental Prévia (LAP)** emitida pela FLORAM. Para mais informações acesse a Instrução Normativa de nº 03 no link: <http://www.pmf.sc.gov.br/entidades/floram/index.php?cms=instrucoes+normativas&menu=8&submenuid=646>

1.3 Solicitação de **Diretrizes Urbanísticas de Parcelamento** solicitado no Pró Cidadão. São os documentos necessários para abertura do processo:

- Identificação do proprietário** com nome completo, endereço, sede, CPF ou CNPJ, contrato social, contatos telefônicos e e-mail;
- Título de Propriedade do Imóvel** – Certidão atualizada da matrícula do Cartório de Registro de Imóveis, com prazo de validade de até 90 dias após a data da emissão;
- Inscrição imobiliária** (IPTU);
- Levantamento topográfico** acompanhado de **Registro de Responsabilidade Técnica** (ART ou RRT), georreferenciado, em planta impressa e mídia eletrônica (DWG, SHP ou similares); e segundo as coordenadas geográficas (latitude e longitude) ou planas (UTM) no sistema de projeção (DATUM) SIRGAS2000, contendo:
 - Área, dados da medição e ângulos, discriminação de suas divisas, com indicação das medidas perimetrais e áreas frontantes, e das vias lindeiras a seu perímetro e entorno imediato;
 - Planta de situação do imóvel;
 - Curvas de nível de metro em metro;
 - Construções existentes na área, vegetação, cursos d'água (perenes e intermitentes), áreas de preservação permanente, rodovias, monumentos naturais ou artificiais, faixas não edificantes;
- Estudo Preliminar:** Escopo do projeto com definição do objetivo, memorial explicativo e justificativo de intenções, contendo lançamento da configuração inicial básica para a ocupação pretendida e sugestão inicial das áreas públicas. Nesta etapa não é necessário apresentar o detalhamento dos lotes;
- Consulta de Viabilidade e LAP**, emitidas em processos anteriores.

Todos os documentos devem ser assinados pelo proprietário e responsável técnico.

LOTEAMENTOS

2

PROJETOS E LICENÇAS

Anteprojeto, LAI e projetos executivos são levados à aprovação, dando entrada no **Processo de Alvará de Loteamento**.

DOCUMENTAÇÃO RESULTANTE:

- LAI e projetos executivos aprovados pelos órgãos competentes;
- Alvará de Loteamento;
- Termo de Compromisso de Execução, com caucionamento dos lotes.
- Termo de Compromisso do EIV;

2.1 Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) - [Processo 5078] necessário aos loteamentos maiores de 3ha ou quando o IPUF julgar necessário. Consulte a realação dos documentos necessários no link: <http://www.pmf.sc.gov.br/entidades/ipuf/index.php?cms=estudo+de+impacto+de+vizinhanca&menu=0>

2.2 Aprovação de Anteprojeto de Loteamento - [Processo 4472] solicitado online no link: <http://www.pmf.sc.gov.br/servicos/index.php?pagina=servpagina&id=4472>

2.3 Licença Ambiental de Instalação (LAI) emitida pela FLORAM após aprovação de anteprojeto de loteamento. Para mais informações acesse a Instrução Normativa de nº 03 no link: <http://www.pmf.sc.gov.br/entidades/floram/index.php?cms=instrucoes+normativas&menu=8&submenuid=646>

2.4 Aprovação e Alvará de Loteamento - [Processo 4471] referente à aprovação do projeto urbanístico de loteamento. Dá licença para executar o loteamento, e requer os seguintes documentos:

- **Projeto urbanístico de loteamento.**
 - Consulta de Viabilidade;
 - Diretrizes de Parcelamento so Solo emitidas pelo IPUF;
 - Levantamento Planialtimétrico Georeferenciado;
 - Matrícula do Imóvel no Registro de Imóveis;
 - Nº da Inscrição Imobiliária;
 - Cópia do documento de identificação do proprietário;
 - Licença Ambiental de Instalação (LAI);
 - Projetos complementares previamente aprovados e acompanhados de Termo de Responsabilidade Técnica (ART/RRT):
 - Projeto de pavimentação e drenagem aprovado pela (SMI);
 - Projeto elétrico aprovado pela concessionária (CELESC);
 - Projeto de esgotamento sanitário aprovado pela Vigilância Sanitária Municipal (VISA);
 - Projeto de abastecimento de água aprovado pela concessionária (CASAN);
 - Projeto de Acessos e Egressos aprovado pelo DEINFRA
- EIV aprovado pelo IPUF
- Memorial descritivo do loteamento;
- Cronograma físico das obras;
- Relação dos lotes a serem caucionados;

3

IMPLANTAÇÃO, REGISTRO E ACOMPANHAMENTO

O Loteamento já implantado com a infraestrutura acordada é vistoriado pela prefeitura - momento em que ocorre o Recebimento do Loteamento.

DOCUMENTAÇÃO RESULTANTE:

- LAO;
- Termo de Entrega;
- Matrícula dos lotes privados;
- Matrícula dos lotes públicos.

3.1 Licença Ambiental de Operação (LAO) emitida pela FLORAM. Para mais informações acesse a Instrução Normativa de nº 03 no link: <http://www.pmf.sc.gov.br/entidades/floram/index.php?cms=instrucoes+normativas&menu=8&submenuid=646>

3.2 Habite-se Sanitário Referente à vistoria das instalações hidrossanitárias de parcelamento de solo. Solicitado no Pró-Cidadão.

para Loteamento/Condomínios de até 20 lotes - [Processo 4971] Mais informações no link: <http://www.pmf.sc.gov.br/servicos/index.php?pagina=servpagina&id=4971>

para Loteamento/Condomínios de 21 a 50 lotes - [Processo 4972] Mais informações no link: <http://www.pmf.sc.gov.br/servicos/index.php?pagina=servpagina&id=4972>

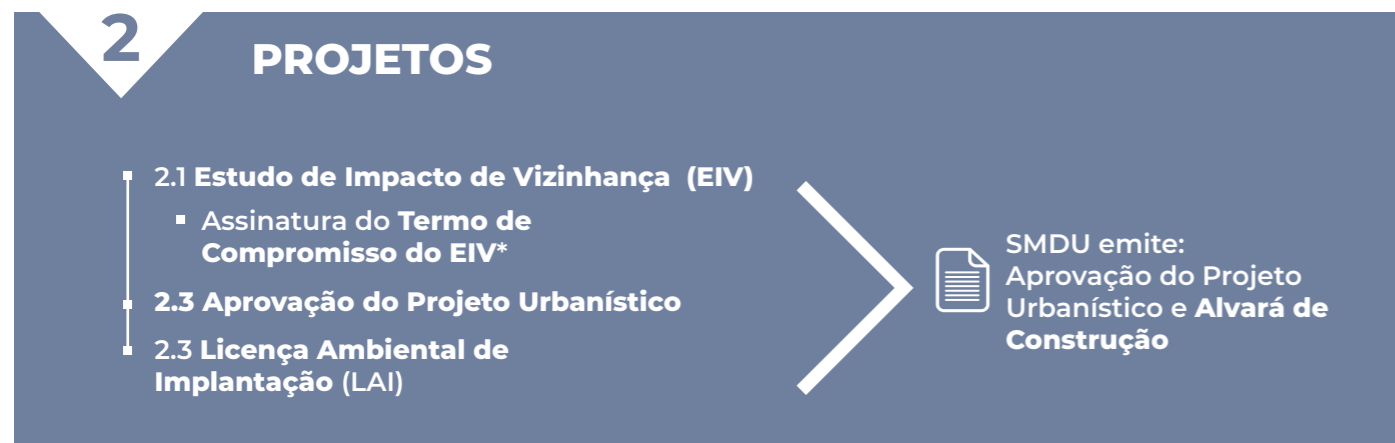
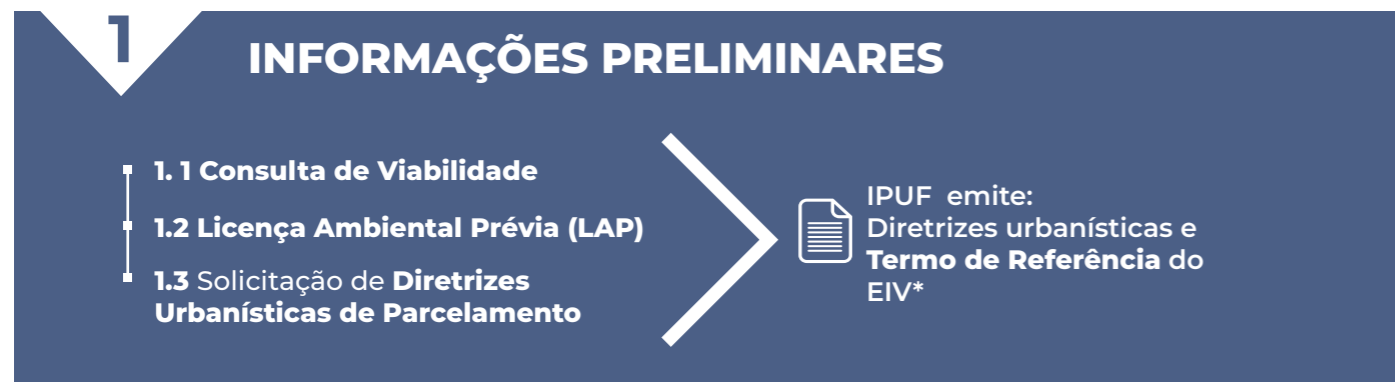
3.3 Vistoria e Termo de entrega - [Processo 4509] Neste processo é conferida a execução dos acordos definidos pelo Termo de Compromisso de Execução. Solicitado online no link: <http://www.pmf.sc.gov.br/servicos/index.php?pagina=servpagina&id=4509>

O registro é realizado no Cartório de Registro de Imóveis em até 180 dias após a aprovação do projeto de loteamento, sob pena de caducidade da aprovação (Art. 18, Lei Federal 6766/79).

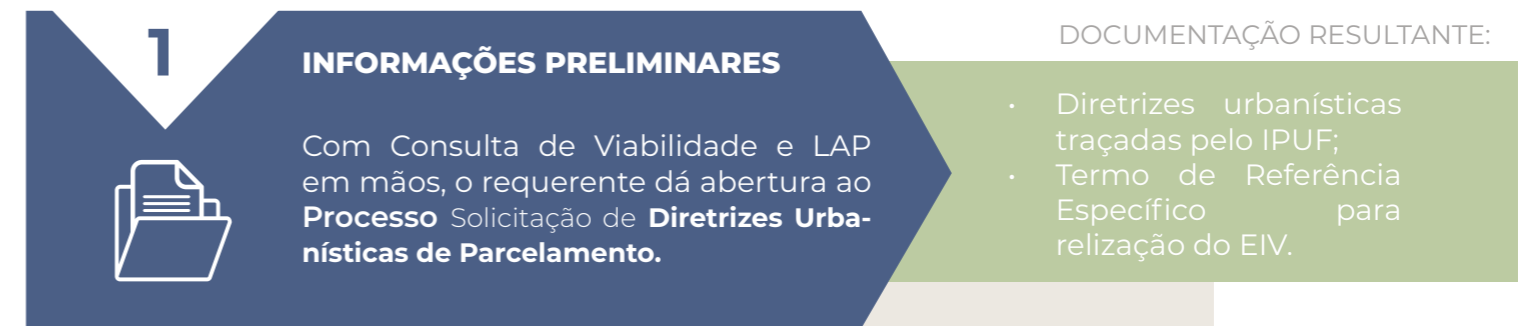
Todos os documentos devem ser assinados pelo proprietário e responsável técnico.

CONDOMÍNIOS

Todo parcelamento do solo em formato de condomínio só poderá ser aprovado mediante a elaboração de um **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**. O fluxo abaixo ilustra o caminho que precisa ser percorrido pelo requerente para conseguir as licenças e aprovar seu projeto.



* Somente condomínios maiores de 3a hectares necessitam da elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança.



1.1 **Consulta de Viabilidade para Condomínio** - [Processo 4481] solicitada online no link: <http://www.pmf.sc.gov.br/servicos/index.php?pagina=servpagina&id=4481>

1.2 **Licença Ambiental Prévia (LAP)** emitida pela FLORAM. Para mais informações acesse a Instrução Normativa de nº 03 no link: <http://www.pmf.sc.gov.br/entidades/floram/index.php?cms=instrucoes+normativas&menu=8&submenuid=646>

1.3 Solicitação de **Diretrizes Urbanísticas de Parcelamento** solicitado no Pró Cidadão. São os documentos necessários para abertura do processo:

1. **Identificação do proprietário** com nome completo, endereço, sede, CPF ou CNPJ, contrato social, contatos telefônicos e e-mail;
2. **Título de Propriedade do Imóvel** – Certidão atualizada da matrícula do Cartório de Registro de Imóveis, com prazo de validade de até 90 dias após a data da emissão;
3. **Inscrição imobiliária** (boleto IPTU);
4. **Levantamento topográfico** acompanhado de **Registro de Responsabilidade Técnica** (ART ou RRT), georreferenciado, em planta impressa e mídia eletrônica (DWG, SHP ou similares); e segundo as coordenadas geográficas (latitude e longitude) ou planas (UTM) no sistema de projeção (DATUM) SIRGAS2000, contendo:
 - Área, dados da medição e ângulos, discriminação de suas divisas, com indicação das medidas perimetrais e áreas frontantes, e das vias lindeiras a seu perímetro e entorno imediato;
 - Planta de situação do imóvel;
 - Curvas de nível de metro em metro;
 - Construções existentes na área, vegetação, cursos d'água (perenes e intermitentes), áreas de preservação permanente, rodovias, monumentos naturais ou artificiais, faixas não edificantes;
5. **Estudo Preliminar:** Escopo do projeto com definição do objetivo, memorial explicativo e justificativo de intenções, contendo lançamento da configuração inicial básica para a ocupação pretendida e sugestão inicial das áreas públicas. Nesta etapa não é necessário apresentar o detalhamento dos lotes;
6. **Consulta de Viabilidade e LAP**, emitidas em processos anteriores.

Todos os documentos devem ser assinados pelo proprietário e responsável técnico.

CONDOMÍNIOS

2

PROJETOS E LICENÇAS

O Termo de Compromisso do EIV* é assinado e o Projeto Urbanístico de Condomínio analisado.

DOCUMENTAÇÃO RESULTANTE:

- LAI e projetos executivos aprovados pelos órgãos competentes;
- Aprovação de projeto urbanístico de Condomínio;
- Termo de Compromisso do EIV*;

2.1 **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** - [Processo 5078] necessário aos condomínios em todos os casos. Consulte a relação dos documentos necessários no link: <http://www.pmf.sc.gov.br/entidades/ipuf/index.php?cms=estudo+de+impacto+de+vizinhanca&menu=0>

2.2 **Aprovação de Projeto Urbanístico de Condomínio Horizontal** - [Processo 4473] solicitado online no link: <http://www.pmf.sc.gov.br/servicos/index.php?pagina=servpagina&id=4473>

2.3 **Licença Ambiental de Instalação (LAI)** emitida pela FLORAM após aprovação do Projeto Urbanístico do condomínio. Para mais informações acesse a Instrução Normativa de nº 03 no link: <http://www.pmf.sc.gov.br/entidades/floram/index.php?cms=instrucoes+normativas&menu=8&submenuid=646>

3

IMPLANTAÇÃO REGISTRO E ACOMPANHAMENTO

O Condomínio já executado com a infraestrutura acordada é vistoriado pela prefeitura. Regularizado e com a LAO em mãos, agora pode operar.

DOCUMENTAÇÃO RESULTANTE:

- LAO;
- Habite-se Sanitário;
- Certificado de conclusão;

3.1 **Licença Ambiental de Operação (LAO)** - [Processo 4578] emitida pela FLORAM. Para mais informações acesse a Instrução Normativa de nº 03 no link: <http://www.pmf.sc.gov.br/entidades/floram/index.php?cms=instrucoes+normativas&menu=8&submenuid=646>

3.2 **Habite-se Sanitário** Referente à vistoria das instalações hidrossanitárias de parcelamento de solo. Solicitado no Pró-Cidadão.

para Loteamento/Condomínios de até 20 lotes - [Processo 4971] Mais informações no link: <http://www.pmf.sc.gov.br/servicos/index.php?pagina=servpagina&id=4971>

para Loteamento/Condomínios de 21 a 50 lotes - [Processo 4972] Mais informações no link: <http://www.pmf.sc.gov.br/servicos/index.php?pagina=servpagina&id=4972>

3.3 **Vistoria e Termo de entrega** - [Processo 4509] Neste processo é conferido a execução dos acordos definidos pelo Termo de Compromisso de Execução e confere Certificado de Conclusão. Solicitado online no link: <http://www.pmf.sc.gov.br/servicos/index.php?pagina=servpagina&id=4509>

O registro é realizado no Cartório de Registro de Imóveis em até 180 dias após a aprovação do projeto de condomínio, sob pena de caducidade da aprovação (Art. 18, Lei Federal 6766/79).

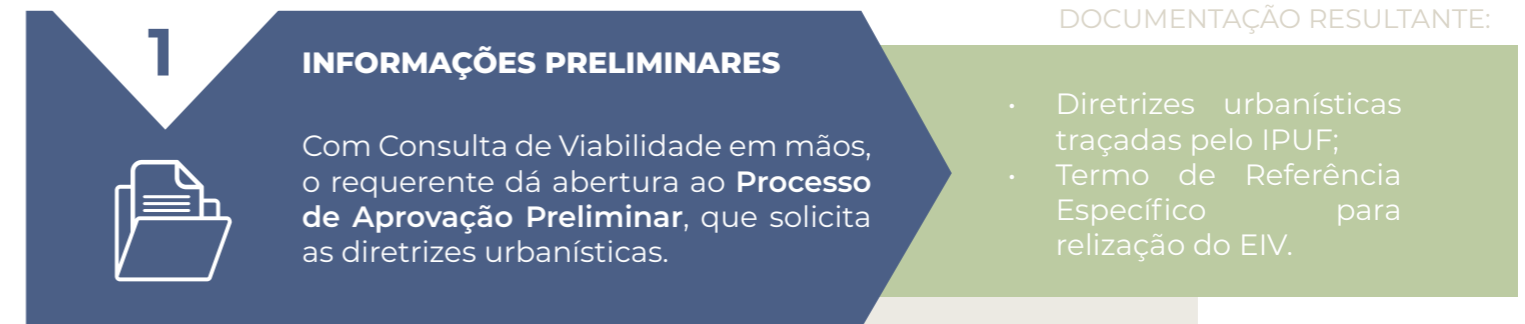
Todos os documentos devem ser assinados pelo proprietário e responsável técnico.

DESMEMBRAMENTOS

No caso dos demembramentos - modalidade de parcelamento que não inclui novo sistema viário - a aprovação pode ocorrer de maneira mais ágil. Lembrando que desmembramentos menores que 3 hectáres não necessitam de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).



* Somente desmembramentos maiores de 3 hectares necessitam da elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança.



1.1 **Consulta de Viabilidade para Desmembramento** - [Processo 4482] solicitada online no link: <http://www.pmf.sc.gov.br/servicos/index.php?pagina=servpagina&id=4482>

1.2 Solicitação de **Diretrizes Urbanísticas de Parcelamento**, solicitado no Pró Cidadão. São os documentos necessários para abertura do processo:

- 1. Identificação do proprietário** com nome completo, endereço, sede, CPF ou CNPJ, contrato social, contatos telefônicos e e-mail;
- 2. Título de Propriedade do Imóvel** – Certidão atualizada da matrícula do Cartório de Registro de Imóveis, com prazo de validade de até 90 dias após a data da emissão;
- 3. Inscrição imobiliária** (boleto IPTU);
- 4. Levantamento topográfico** acompanhado de **Registro de Responsabilidade Técnica** (ART ou RRT), georreferenciado, em planta impressa e mídia eletrônica (DWG, SHP ou similares); e segundo as coordenadas geográficas (latitude e longitude) ou planas (UTM) no sistema de projeção (DATUM) SIRGAS2000, contendo:
 - Área, dados da medição e ângulos, discriminação de suas divisas, com indicação das medidas perimetrais e áreas confrontantes, e das vias lindeiras a seu perímetro e entorno imediato;
 - Planta de situação do imóvel;
 - Curvas de nível de metro em metro;
 - Construções existentes na área, vegetação, cursos d'água (perenes e intermitentes), áreas de preservação permanente, rodovias, monumentos naturais ou artificiais, faixas não edificantes;
- 5. Estudo Preliminar:** Escopo do projeto com definição do objetivo, memorial explicativo e justificativo de intenções, contendo lançamento da configuração inicial básica para a ocupação pretendida e sugestão inicial das áreas públicas. Nesta etapa não é necessário apresentar o detalhamento dos lotes;
- 6. Consulta de Viabilidade** emitida em processos anteriores.

Todos os documentos devem ser assinados pelo proprietário e responsável técnico.

2 PROCESSO DE APROVAÇÃO

2

PROJETOS E REGISTRO



Quando necessário EIV é elaborado e aprovado. O projeto de desmembramento é aprovado, os lotes registrados e as áreas públicas averbadas.

DOCUMENTAÇÃO RESULTANTE:

- Termo de Compromisso do EIV;
- Registro dos lotes;

2.1 **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** - [Processo 5078] necessário aos loteamentos maiores de 3ha ou quando o IPUF julgar necessário. Consulte a relação dos documentos necessários no link: <http://www.pmf.sc.gov.br/entidades/ipuf/index.php?cms=estudo+de+impacto+de+vizinhanca&menu=0>

2.2 **Desmembramento de Terreno** - [Processo 4490] trata-se de abertura do processo de aprovação de desmembramento. Consulte a relação dos documentos necessários no link: <http://www.pmf.sc.gov.br/servicos/index.php?pagina=servpagina&id=4490>

O registro é realizado no Cartório de Registro de Imóveis em até 180 dias após a aprovação do projeto de desmembramento, sob pena de caducidade da aprovação (Art. 18, Lei Federal 6766/79).

1 2 3 O QUE SABER AO COMPRAR UM LOTE



FIQUE ATENTO!

Busque lotes regulares para se proteger do grande prejuízo financeiro e da enorme incomodação que a compra de lotes irregulares ou clandestinos pode trazer.

Ao comprar lotes irregulares ou clandestinos você fica sujeito à:

- não conseguir realizar a instalação de energia elétrica
- falta de saneamento básico
- falta de iluminação pública
- ser proibido de construir no terreno
- não conseguir financiamento

COMO IDENTIFICAR SE O LOTE É REGULAR?

Um parcelamento só é considerado **regular** quando:

- foi aprovado pelo município e órgãos competentes, passando pelo processo de aprovação descrito nesta cartilha;
- possuir toda a infraestrutura provida pelo parcelador: sistema de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, drenagem, energia elétrica iluminação pública, pavimentação de vias e transferência das áreas públicas para o município;
- cada lote possuir uma Matrícula individualizada no registro de Imóveis.

COMO IDENTIFICAR SE O LOTE É IRREGULAR?

Um parcelamento pode ser considerado **irregular** quando:

- não possui Matrícula individualizada no Registro de Imóveis, com área específica do terreno;
- o vendedor não consegue transferir a Matrícula do imóvel para o comprador;
- não é possível financiar o imóvel em Bancos;
- não tem infraestrutura implantada: vias não pavimentadas e sem largura ideal prevista pelo município, carência de praças e serviços públicos, entre outros.

É OBRIGAÇÃO DO PARCELADOR EFETUAR AS OBRAS DE INFRAESTRUTURA NA ÁREA PARCELADA.

O QUE FAZER SE O LOTE COMPRADO É IRREGULAR OU CLANDESTINO?

Se você foi enganado e comprou um imóvel em loteamento irregular ou clandestino, o contrato de compra e venda pode ser anulado com a devolução das parcelas pagas.



Procure imediatamente o Procon ou o Ministério Público para discutir o caso com o Promotor de Justiça.

Em situações consolidadas, a Prefeitura Municipal poderá promover a regularização para evitar lesão aos adquirentes dos lotes e aos padrões de desenvolvimento urbano.

INFORME-SE!

O Centro de Apoio Operacional do Meio Ambiente do Ministério Público de Santa Catarina (CME-MPSC) disponibiliza integralmente publicações técnicas para auxiliar o efetivo cumprimento das leis.

Consulte através do portal:

<https://www.mp.sc.br/cao-meio-ambiente/publicacoes-tecnicas>

Dentre estas se destaca o “**Guia de Atuação no Ordenamento Territorial e Meio Ambiente**”, que contém orientações técnicas e e repositório jurisprudencial que foi utilizado para produção desta cartilha.

Para saber se seu lote é regular, procure o Cartório de Registro de Imóveis com a Certidão de Matrícula em mãos.

INFRAÇÕES E PENALIDADES



O Município fiscaliza o parcelamento do solo por meio do corpo de fiscais de obras e posturas da SMDU. Constatado o parcelamento o proprietário é notificado a apresentar o licenciamento para em prazo estipulado pelo próprio fiscal, em geral não superior à 48h. Se neste prazo não for apresentado o devido licenciamento as obras serão embargadas e o proprietário será autuado, ficando sujeito á responsabilização ambiental por crime nas esferas administrativa, civil e penal.

Caso o Loteamento ou o Condomínio Unifamiliar não sejam passíveis de regularização, condição esta definida em um laudo técnico, o proprietário será intimado à promover o desfazimento do parcelamento do solo sem prejuízo das demais sanções aplicadas.



O parcelamento do solo urbano é regulamentado nos níveis Federal, Estadual e Municipal.

A legislação vigente utilizada para produção desta cartilha pode ser conferida na última página.

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DE FLORIANÓPOLIS LC 60/00

As infrações à **Lei Municipal Nº 60/00** por parte de proprietários e executantes são passíveis de multa, embargo, interdição do prédio ou dependência, cassação do alvará de construção e demolição, conforme consta no Capítulo IV do Código de Obras.

Pena: Multa de 1 à 500 CUB/SC

LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO 6.766/79

De acordo com os arts. 50, 51 e 52 da **Lei Federal Nº 6.766/79** que podem ser conferidos nas próximas páginas, as seguintes ações indicam tríplex responsabilização ambiental, constituindo crime em âmbito administrativo, civil e penal para pessoas físicas e jurídicas:

- Dar início ou realizar loteamento ou desmembramento do solo, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com a Lei;
- Ofertar e vender lotes irregulares;
- Omitir a irregularidade do lote.

LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO 6.766/79

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

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

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

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

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

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

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Os atos elencados aqui também estão sujeitos à penalização pela Prefeitura e à atuação criminal por parte do MPSC

ATENÇÃO:

Todo aquele que contribuir, de qualquer modo, para a prática dos crimes aqui citados, será também responsabilizado.

LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO 6.766/79

Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

MAIS INFORMAÇÕES

A lista de documentações necessárias para o anteprojeto e os projetos executivos e complementares, além da documentação necessária para o EIV e para as licenças ambientais podem ser encontradas nos sites da prefeitura.

Para informações sobre o EIV:

<http://ipuf.webflow.io/instrumentos/eiv>

Para informações sobre a consulta de viabilidade e o licenciamento dos projetos:

<http://www.pmf.sc.gov.br/entidades/smdu/index.php?pagina=servlistagem&menu=2>

Para saber como conseguir as licenças ambientais:

<http://www.pmf.sc.gov.br/entidades/floram/index.php?cms=instrucoes+normativas&menu=8&submenuid=646>

Guia de Ordenação Territorial e Meio Ambiente do MPSC:

<https://documentos.mpsc.mp.br/portal/manager/resourcesDB.aspx?path=599>

Legislações

Lei Federal Nº 6766, de 19 de dezembro de 1979 - Parcelamento do Solo Urbano

Lei Estadual Nº 17492, de 22 de janeiro de 2018 - Responsabilidade territorial urbana, o Parcelamento do Solo Urbano e outras providências

Lei Municipal Nº 1215, de 28 de maio de 1974 - Loteamentos urbanos, Desmembramentos e Arruamentos

Decreto Municipal Nº 13574, de 30 de dezembro de 2017

Lei Complementar Municipal Nº 482, de 17 de janeiro de 2014 - Plano Diretor de Florianópolis

Lei Municipal Nº 60 de 11 de maio de 2000 - Código de Obras

As informações apresentadas nesta cartilha não substituem informações previstas em lei.