



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

MENSAGEM 47/2025.

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara de Vereadores e demais Edis.

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara de Vereadores e demais Edis.

Tenho a honra de encaminhar para deliberação desta Câmara de Vereadores o Projeto de Lei que " *Institui a Lei do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Tunápolis e dá outras providências*".

O projeto de lei visa atualizar a legislação para estar em consonância com o Plano Diretor, assim como demais normas que necessitam acompanhar as legislações que foram debatidas e analisadas para não haver contradições de deliberações vigentes.

Expostas as razões determinantes da minha iniciativa, renovo a Vossa Excelência os protestos de minha alta estima e consideração.

Gabinete do Prefeito Municipal de Tunápolis, em 21 de novembro de 2025.

MARINO JOSE
FREY:34596755949
Assinado de forma digital por
Marino José Frey
Dados: 2025.11.21 16:37:36-03'00'
Marino José Frey
Prefeito Municipal.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº/ 2025

TÍTULO I

I. DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. A Lei do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo complementa as diretrizes do ordenamento territorial previstas no Plano Diretor com regramentos para o parcelamento do solo do município, zoneamento urbano e rural, Sistema Viário e estabelece regras de uso e ocupação do solo urbano a serem aprovados pelo Poder Público.

Art. 2º. As normas estabelecidas nesta lei têm como objetivo o atendimento às demais normas municipais, estaduais e federais relativas à matéria, especialmente a Lei Federal n.º 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, e a Lei do Plano Diretor de Tunápolis, apresentando a diretrizes:

- I. A racionalização e a padronização ordenada do uso e da ocupação do solo no Município;
- II. A hierarquização do sistema viário, integrado ao uso e à ocupação do solo;
- III. A determinação dos eixos estruturantes, através da definição do sistema de áreas verdes e das centralidades;
- IV. A preservação da natureza e a proteção ecológica;
- V. A preservação do patrimônio cultural do Município;
- VI. Assegurar às atividades e aos empreendimentos públicos e privados, condições de localização adequada e de definição precisa;
- VII. Estabelecer bases sistemáticas de referência e de direito para o exercício do poder de polícia administrativa por parte da Prefeitura Municipal de Tunápolis, em consonância com as diretrizes estabelecidas no processo de planejamento municipal;
- VIII. Atender, primordialmente, a função social da propriedade e da cidade;
- IX. Promover a implantação, adequação e racionalização da infraestrutura urbana necessária para o deslocamento e convívio da população;
- X. Reduzir o número de domicílios em áreas irregulares, definidas nesta lei por APP e inibir a instalação de novos domicílios em áreas irregulares;
- XI. Reduzir as áreas ociosas dotadas de infraestrutura do município;



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

XII. Promover centralidades com o fortalecimento das identidades territoriais e polinucleação urbana;

XIII. Promover a qualificação ambiental do Município de forma a contribuir na gestão integrada das águas com ênfase na drenagem urbana e na melhoria da cobertura vegetal;

XIV. Condicionar a instalação de empreendimentos de médio e grande porte, tendo em vista as condições urbanísticas do seu entorno, de modo a proporcionar melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas, melhor interface entre o logradouro público e o edifício, compatibilidade entre densidade demográfica e a infraestrutura existente e maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário.

Parágrafo único. As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

- I. Na concessão de alvarás de construção;
- II. Na concessão de alvarás de licença para localização de usos e atividades urbanas;
- III. Na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificação de qualquer natureza;
- IV. Na urbanização de áreas;
- V. No parcelamento do solo e condomínios.

Art. 3º. São partes integrantes da presente lei:

- I. APÊNDICE I. Parâmetros de Ocupação do Solo;
- II. ANEXO I. Mapa do Macrozonamento Municipal;
- III. ANEXO II. Mapa de Zoneamento da Sede Urbana Municipal;
- IV. ANEXO III. Mapa de Zoneamento do Distrito de São Pedro;
- V. ANEXO IV. Mapa da Hierarquia Viária Municipal;
- VI. ANEXO V. Mapa de Hierarquia Viária Urbana;
- VII. ANEXO VI. Mapa da Rota Acessível Prioritária;
- VIII. ANEXO VII. Mapa da Rota Cicloviária;
- IX. APÊNDICE II. Modelo de Contrato;
- X. APÊNDICE III. Termo de Compromisso;



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

XI. APÊNDICE IV.Termo de Caucionamento.

Art. 4º. Para efeitos de aplicação e interpretação da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

- I. ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II. Afastamento: distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, não considerada a projeção dos beirais, podendo ser: frontal, lateral e fundo;
- III. Alinhamento: linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público;
- IV. Alvará: documento que autoriza atividades sujeitas à fiscalização da Municipalidade;
- V. Área de domínio público: é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques, cujos acessos são irrestritos;
- VI. Área total dos lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;
- VII. Área total do parcelamento: área abrangida pelo loteamento, desmembramento, desdobramento ou remembramento;
- VIII. Área urbanizada: compreende as áreas caracterizadas pela contiguidade das edificações e pela existência de equipamentos públicos, urbanos e comunitários, destinadas às funções urbanas de habitação, recreação e circulação;
- IX. Área de preservação permanente (APP): área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, cuja função ambiental é preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;
- X. Área verde: espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais;
- XI. Área urbana consolidada: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica, com sistema viário implantado e vias de circulação, organizada em quadras e lotes predominantemente edificados e que tenha, no mínimo, 3 (três) dos seguintes equipamentos de infraestrutura implantados:
 - a) drenagem de águas pluviais urbanas;
 - b) esgotamento sanitário;



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

XII. Arruamento: o traçado, a demarcação e a abertura de ruas destinadas à circulação ou utilização pública;

XIII. Auto de infração: é o instrumento por meio do qual a autoridade apura a violação de disposições da legislação;

XIV. ART: Anotação de Responsabilidade Técnica;

XV. Praça de retorno: alargamento nos logradouros sem saída para manobras de veículos;

XVI. Caução: depósito de valores ou bens para tornar efetiva a responsabilidade de um ato;

XVII. CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

XVIII. Consulta prévia de viabilidade: documento fornecido pela Municipalidade informando os usos e parâmetros de construção, vigentes em determinados imóveis;

XIX. CREA: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

XX. DNIT: Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes;

XXI. Embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

XXII. Escala: relação constante entre as dimensões do desenho e a do que ele representa;

XXIII. Especificação: discriminação dos materiais e serviços empregados;

XXIV. Faixa de domínio: é a área do terreno destinada ao poder público para a implantação e proteção de uma rodovia e seus acessórios;

XXV. Faixa non aedificandi: área do terreno onde não é permitido nenhum tipo de construção;

XXVI. IMA: Instituto do Meio Ambiente;

XXVII. Faixa sanitária: área destinada a condutores de dejetos;

XXVIII. Gleba: é toda a área de terras com localização e configuração definidas que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXIX. Logradouro público: toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população;



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

- XXX. Lote mínimo: porção mínima permitida de terreno líquido como resultado de processo de parcelamento, representado em metros quadrados;
- XXXI. Loteamento clandestino: loteamento feito sem prévia aprovação ou em desacordo com o projeto;
- XXXII. Parcelamentos populares: são considerados populares os parcelamentos comercializados por valores inferiores aos praticados no mercado e em condições de pagamentos facilitados, conforme avaliação da Municipalidade;
- XXXIII. Remembramento: a junção de dois ou mais lotes ou glebas, formando um único imóvel;
- XXXIV. Desmembramento é a subdivisão da gleba urbana em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial existente, que possuam viabilidade de fornecimento de água potável e energia elétrica, sem abertura de novas vias, logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;
- XXXV. Loteamento: a subdivisão da gleba urbana em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificações ou ampliações das vias existentes;
- XXXVI. Penalidade: conjunto ou sistema de penas impostas pela lei;
- XXXVII. Perímetro urbano: linha que separa a zona urbana da zona rural;
- XXXVIII. Testada: é a linha divisória que separa o logradouro público do lote;
- XXXIX. Título de declaração de propriedade: título que prova a posse legítima da propriedade expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- XL. Vistoria: diligência efetuada por profissionais habilitados para verificar determinadas condições das obras.

Art. 5º. Toda intervenção urbanística, instalação de atividades econômicas, serviços e/ou atividades públicas e particulares deverão obedecer às disposições contidas na presente lei e serem precedidas de licença da Administração Municipal.

Parágrafo único. As regras territoriais de que trata esta lei consideram as características geomorfológicas, a delimitação física e as condições atuais do Município, para tanto sendo observadas as micro-bacias hidrográficas, bem como a infraestrutura básica existente no Município, o solo e as paisagens naturais e construídas.

TÍTULO II

II. DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

III. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 6º Parcelamento do solo urbano é a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 1º O Poder Público Municipal poderá realizar parcerias com o setor privado para a implantação de loteamentos sociais.

§ 2º Os processos de parcelamento em andamento à data de aprovação desta lei estarão sujeitos às definições da lei vigente à época de sua aprovação.

Art. 7º. As normas de parcelamento do solo prevista nesta Lei são de cumprimento obrigatório por todos os proprietários de imóveis, sejam estes 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 ou complementarem. Para fins de definição:

§ 1º A iniciativa é pública, quando o Poder Público, verificando a existência de uma área não parcelada, resolve, de ofício, promover a instituição de um projeto urbanístico disciplinador da forma pela qual a área deva ser utilizada, ou quando este o realizar em parceria com entidades sem fins lucrativos e buscando atender o interesse social.

§ 2º A iniciativa é privada, quando o proprietário do terreno provoca o Poder Público, apresentando um projeto de sua feição, solicitando seja ele aprovado.

Art. 8º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas urbanas ou de expansão urbana do Município, assim definidas por Lei.

§ 1º A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de aprovação pelo Poder Público.

§ 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.

§ 3º Na Macrozona 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 dos órgãos Estadual e Federal de controle do meio ambiente, conforme Legislação Federal.

Art. 9º Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas ou a proteção contra as cheias e inundações;



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

- II. Nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d’água”, seja qual for a sua situação topográfica;
- III. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;
- IV. Em terrenos ou parcelas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- V. Em terrenos onde as condições geológicas não são adequadas a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- VI. Em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o escoamento das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e a anuência da Prefeitura Municipal;
- VII. Em terrenos situados em áreas consideradas reservas ecológicas, áreas de proteção de mananciais, APP, de acordo com a resolução da Legislação Federal, Estadual e do Estudo Técnico Socioambiental Municipal;
- VIII. Em áreas onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias, salvo se houver correções de acordo com as normas oficiais;
- IX. Em faixa de 15,00m (quinze metros) para cada lado das redes de alta tensão, das ferrovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos competentes;
- X. Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;
- XI. Em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos em lei;
- XII. Em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais;
- XIII. Em distância mínima das estações de tratamento de esgoto em divisas do terreno:
 - a) Dimensão do impacto mediante apresentação de EIA e EIV - As estações de tratamento (ETE) de lagoas anaeróbicas conforme NBR 12209/1992 e suas atualizações;
 - b) Em distância mínima de 15 metros (quinze) das estações de tratamento de esgoto de sistema fechado e em distância mínima de 50 metros (cinquenta) das estações de tratamento de esgoto de sistema aberto.

CAPÍTULO II

IV. DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 10. Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

V. Só poderão ser loteadas áreas com acesso direto a via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério da Prefeitura Municipal;

VI. O proprietário cederá a Prefeitura Municipal, sem ônus para esta, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área à lotear,

que correspondem as áreas destinadas à sistemas de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como à espaços livres de uso público, assim distribuídas, com no mínimo:

- a) 5% (cinco por cento) para as áreas comunitárias destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- b) As áreas verdes deverão estar em consonância com o estabelecido na legislação ambiental vigente;
- c) Não menos que 20% (vinte por cento) destinado ao sistema de circulação.
- d) A área destinada ao sistema de circulação livre será definida conforme necessidade constatada pela Prefeitura Municipal;

VII. As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

VIII. Todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da Cidade;

IX. Os parcelamentos situados ao longo de Rodovias Estaduais e Federais, deverão obedecer a faixa de domínio das referidas estradas, com avanço da cobertura até o alinhamento definido na Declaração do Departamento Estadual de Infraestrutura.

§ 1º A Prefeitura Municipal exigirá para aprovação do loteamento a reserva de faixa não edificável de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), que deverá constar na respectiva matrícula, quando conveniente e necessário na frente, lado ou fundo do lote para rede de água e esgoto e outros equipamentos urbanos.

§ 2º Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 20% (vinte por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona.

Art. 11. Os Parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Macrozona Urbana, Zona de Expansão Urbana e Eixo de Desenvolvimento Industrial, de acordo com os Limites e Parâmetros fixado no APÊNDICE I e no Mapa de Macrozoneamento Municipal, constante no ANEXO I da presente Lei.

Art. 12. No parcelamento do solo serão destinadas áreas à malha viária e à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, obedecendo ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos por esta Lei.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

§ 1º O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

§ 2º Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 3º Em caso de sistema de coletivo ou individual de tratamento de esgoto, deverá ser seguido os critérios para implementação da NBR 17076/2024 e suas atualizações.

§ 4º Os equipamentos urbanos de grande porte e de manutenção de resíduos como serviços de abastecimento e esgoto, podem ser instalados em faixa non aedificandi, aprovados mediante Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) pelo poder público e órgãos ambientais competentes.

Art. 13. Ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a arborização e a reserva de uma faixa "non-aedificandi" prevista no diagnóstico atribuído pelo Estudo Técnico Socioambiental do Município.

§ 1º Neste caso, a Prefeitura poderá exigir em cada loteamento, reserva de faixa "non-aedificandi" em frente ou fundo do lote, bem como lateralmente, para rede de água e esgoto de outros equipamentos urbanos, ou para proteger cursos de água.

§ 2º Nos demais locais ao longo das águas correntes e dormentes, assim como ao longo das faixas de domínio público serão obedecidas as normas vigentes da legislação superior em cada caso.

Art. 14. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 5m (cinco metros) para cada lado, além da definição da faixa de domínio da rodovia definidas por Lei ou decreto Estadual ou Federal.

Art. 15. Todo projeto de loteamento, cuja área compreenda importantes aspectos paisagísticos ou pontos panorâmicos, deverá prever a adoção de medidas que visem assegurar a sua preservação.

Art. 16. A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano de loteamento já aprovado pela Prefeitura, desde que a área esteja contemplada no perímetro urbano ou área de expansão urbana definida por esta lei, não deverá ser inferior a largura desta, ainda que pela função característica possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 17. O(s) acesso(s) ao parcelamento, a partir do sistema viário básico do Município, ou a partir de rodovias Municipais, Estadual ou Federal existente, deve(m) ser realizado(s) através de sua(s) via(s) de maior largura.

Art. 18. A identificação das vias e logradouros públicos, deverão conter a denominação oficial no ato da apresentação da proposta final.

Art. 19. Não serão aceitos planos de loteamentos de terrenos que acarretem desapropriações à custa da municipalidade, salvo nos casos previstos em legislação Específica.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Art. 20. Não serão aprovados loteamentos ou desmembramentos que possuam lotes encravados, ainda que comunicáveis com o sistema de circulação, por meio de servidão predial legalmente constituída nos termos do Art. 695 do Código Civil Brasileiro.

Art. 21. Os Parcelamentos serão divididos nas seguintes categorias:

I. Loteamentos:

- a) Loteamentos Convencionais;
- b) Loteamentos Populares
- c) Loteamentos de Interesse Social

II. Desmembramento;

III. Remebramento;

IV. Condomínios de Lotes;

V. Arruamento.

§ 1º Loteamento é a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

- a) Loteamentos Convencionais são aqueles em que se exige a implantação de infraestrutura básica.
- b) Loteamentos Populares 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.
- c) Loteamentos de Interesse Social e os Loteamentos Populares só poderão ser realizados nas Áreas Especiais de Interesse Social.

§ 2º Desmembramento é subdivisão de gleba em lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, mesmo prolongamento, modificação ou ampliação do já existente.

§ 3º Remembramento de gleba ou de lotes, é a junção de dois ou mais lotes ou glebas, para a formação de novos lotes ou glebas.

§ 4º Arruamento é a divisão de solo mediante abertura de vias de circulação e a formação de quadras entre elas, e que possibilitem o desmembramento de glebas em lotes urbanos.

§ 5º Para fins de definição e esclarecimento considera-se:



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

- I. Lote urbano, a parcela de terreno com área inferior a 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados), onde o lote mínimo em zonas de interesse social seria de 300m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 12m (doze metros) e nas demais zonas o lote mínimo seria de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 9m (nove metros);
- II. Chácara urbana, a parcela de terreno com área a partir de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) e até 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados), com testada mínima de 15 metros (quinze metros) para uma via pública, devendo ainda satisfazer os seguintes parâmetros:
 - a) Poderá compor apenas unidades familiares até no máximo três unidades dentro do núcleo familiar até o 2º grau, permitindo-se taxa de ocupação máxima de até 25% (vinte e cinco por cento) da área total da chácara.
 - b) Área verde em percentual não inferior à 7% (sete por cento) da área total da chácara, podendo ser averbada em outro imóvel ou termo de compromisso para compor essa área num cronograma a ser aprovado pelo Município.
 - c) Ter acesso por uma estrada municipal, ou via pública existente até a apresentação do requerimento para a criação de chácara, podendo ser atestada essa exigência com foto de satélite ou servidor responsável do Município da manutenção das vias públicas.
 - d) Possuir no mínimo as instalações de energia elétrica, água, solução de tratamento de esgoto (fossa séptica individual ou sistema coletivo), ou apresentar a viabilidade das futuras instalações das devidas concessionárias responsáveis por esses equipamentos urbanos.
 - e) Para a aprovação do parcelamento de chácaras urbanas, deverá prevalecer o crescimento urbano ordenado, devendo permanecer espaços abertos para compor futuro arruamento, em locais a ser indicados pelo conselho de desenvolvimento urbano do município.
- III. Gleba, a parcela de terreno com área superior a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 22. Para os efeitos desta lei, a infraestrutura mínima será composta por:

- I. vias de circulação, com pavimentação e meio-fio;
- II. escoamento das águas pluviais;
- III. rede para abastecimento de água potável;
- IV. energia elétrica pública e domiciliar;
- V. soluções para o esgotamento sanitário;
- VI. iluminação;



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

VII. passeio público em condições de trânsito e revestida com pedrisco.

VIII. A consolidação da construção de calçadas prevista na infraestrutura básica desta Lei deve ser executada juntamente a edificação predial do lote ou terreno.

Parágrafo único. A solução a que se refere o inciso III e IV, deste artigo deve conectar-se à rede de esgoto sanitário e rede de abastecimento de água potável, nas áreas onde estiver disponível ou a solução individual conforme legislação em vigor.

CAPÍTULO III

X. DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTOS

Art. 23. O procedimento para a aprovação dos projetos de loteamento obedecerá às seguintes fases:

- I. Consulta prévia da Viabilidade Técnica;
- II. Anteprojeto de Loteamento;

Art. 24. Na aprovação do loteamento será sempre considerada a urbanização da área contígua ou limítrofe, devendo as vias de circulação previstas, articularem- se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizando - se com a topografia local.

SEÇÃO I

XI. DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 25. 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, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II. Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:500 (um por quinhentos) até 1:2000 (um por dois mil), dependendo do tamanho da área, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:
 - a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;
 - b) Localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundação, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;
 - c) Arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
 - d) Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

- III. O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- IV. Planta de Situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:500 (um por quinhentos) até 1:2000 (um por dois mil), com indicação do norte magnético, da área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência.

Parágrafo Único. As pranchas de desenho devem obedecer a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 26. Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais Legislações Superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

- I. As vias de circulação existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da Cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;
- II. O zoneamento predominante na área, com as zonas de uso e ocupação do solo, indicando os usos compatíveis e os índices urbanísticos;
- III. Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas verdes;
- IV. As faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis;
- V. Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;
- VI. As escalas gráficas adequadas à peculiaridade de cada projeto.

§ 1º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 15 (quinze) dias, neles não sendo computados o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada;

§ 2º As diretrizes expedidas na consulta prévia vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, não caracterizando, de forma alguma, expectativa de aprovação de projeto de parcelamento do solo, ou direito adquirido para o requerente.

§ 3º Sempre que se fizer necessário, a Prefeitura Municipal poderá exigir a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a parcelar, até o espigão ou o talvegue mais próximo.

SEÇÃO II

XII. DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Art. 27. Cumpridas as etapas do capítulo anterior e havendo a viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:

§ 1º Planta de situação da área a ser loteada em 02 (duas) vias com as seguintes informações:

- I. Orientação magnética e verdadeira;
- II. Equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1.000m (mil metros);

§ 2º Os desenhos do anteprojeto de loteamento, na escala de 1:1000 (um por mil), em duas vias, com as seguintes informações:

- I. Orientação magnética e verdadeira;
- II. Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações e dimensões;
- III. Dimensões lineares e angulares/azimutes do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;
- IV. Sistema de vias com as respectivas larguras;
- V. Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00m (um metro);
- VI. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, sendo que os perfis transversais serão apresentados na escala 1:500 (um por quinhentos) e as longitudinais na escala de 1:2000 (um por dois mil);
- VII. Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VIII. A indicação das áreas que perfazem no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio do Município, e outras informações, em resumo, sendo:
 - a) área total do parcelamento;
 - b) área total dos lotes;
 - c) área pública, a saber;
 - d) áreas destinadas à circulação;
 - e) áreas verdes;
 - f) áreas destinadas a equipamentos comunitários;
 - g) praças e jardins.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

SEÇÃO III

XIII. DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 28. Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, que deverá conter minimamente:

§ 1º Plantas e desenhos exigidos nos art.25 desta Lei, em 04 (quatro) vias;

§ 2º Memorial Descritivo, em 04 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:

- I. Denominação de loteamento;
- II. A descrição sucinta do loteamento com suas características;
- III. As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- IV. Indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- V. A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;
- VI. Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total do destinado ao domínio público, discriminando as áreas de sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens.

§ 3º Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento, as seguintes peças gráficas referentes a obras de infraestrutura exigida, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

- I. Anteprojeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias a conservação dos novos logradouros;
- II. Anteprojeto da rede de abastecimento d`água;
- III. Anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- IV. Anteprojeto de outras infraestruturas que a Prefeitura Municipal julgue necessárias.

§ 4º As pranchas devem obedecer às características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 5º Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia,



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Arquitetura e Agronomia - CREA e/ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, desta região e o número de seu registro na Prefeitura.

§ 6º Deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

- I. O compromisso do loteador quanto a execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;
- II. O prazo da execução da infraestrutura, constante nesta Lei;
- III. A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no Art.22, desta Lei;
- IV. A possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;
- V. O enquadramento do lote nos Mapas de Zoneamento (ANEXO II e III), definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§ 7º Documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

- I. Título de propriedade;
- II. Certidões negativas de tributos municipais.

§ 8º O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta) dias.

SEÇÃO IV

XIV. DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 29. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

- I. Exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada como anteprojeto;
- II. Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Capítulo III, seções anteriores.

§ 1º A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º A Prefeitura Municipal, disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e militares, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público (Decreto Federal nº 3.079 de 15/09/38) e Lei 9784/99.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Art. 30. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura baixará decreto de aprovação de loteamento e expedirá o alvará de loteamento.

Parágrafo único. No decreto de aprovação de loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu registro.

Art. 31. O loteador deverá apresentar a Prefeitura Municipal antes da liberação do alvará de loteamento, os seguintes projetos de execução, previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducar a aprovação do projeto de loteamento.

- I. Projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios;
- II. Projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;
- III. Projeto de abastecimento de água potável, com rede nos dois lados da via;
- IV. Projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- V. Projeto da rede de distribuição de gás, quando este conste do memorial descritivo ou do anteprojeto;
- VI. Os projetos de execução, citados neste artigo, deverão ser acompanhados de:
 - a) orçamentos;
 - b) cronograma Físico-financeiro.

Art. 32. No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

- I. Executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis a vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;
- II. Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;
- III. Não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução, a que se refere o Art. 43, para garantia da execução das obras;
- IV. Não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no termo de compromisso;
- V. Utilizar modelo de contrato de compra e venda.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

§ 1º As obras que constam no presente artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 2º O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os incisos I e II deste artigo a partir da aprovação do projeto de loteamento, será de 02 (dois) anos.

Art. 33. No Termo de Compromisso - ANEXO VII, desta Lei deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 34. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, antes da sua aprovação, deverá ser firmado o Termo de Caucionamento - ANEXO VIII, 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.

- I. A Prefeitura poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos;
- II. Concluídos todos os serviços e as obras de infraestrutura exigidas para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

Art. 35. Apresentando o anteprojeto de loteamento com todos os elementos de ordem técnica e legal exigidos, terá a Prefeitura Municipal o prazo de 30 (trinta) dias para decidir sobre sua aprovação ou rejeição.

§ 1º Os prazos que este artigo se refere, terão como termo inicial a data de apresentação do protocolo da Prefeitura dos documentos mencionados no Art.22.

§ 2º Quando a Prefeitura Municipal solicitar esclarecimentos, documentos elucidativos ou fizer exigências no sentido de garantir o bom andamento do processo, os prazos aqui mencionados suspender-se-ão até o respectivo atendimento pelo interessado.

Art. 36. Quando o loteamento se situar dentre um dos casos previstos no artigo 13 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aprovação pelo Município dependerá de exames e prévia anuência do Governo do Estado, através do órgão responsável pelo Desenvolvimento Regional.

Art. 37. Em áreas onde houver uso programado pelo planejamento regional ou urbano, nenhum loteamento poderá ser admitido sem prévia anuência do órgão competente.

Art. 38. Os projetos de loteamento poderão a qualquer tempo ser alterados, total ou parcialmente, mediante proposta do interessado e aprovação da Prefeitura, ficando estas alterações, entretanto, sujeitas às exigências desta Lei Complementar, sem prejuízo dos lotes comprometidos ou adquiridos, cuja relação deverá ser fornecida com a proposta.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Parágrafo único. Se a alteração pretendida vier atingir lotes já vendidos ou prometidos à venda, o interessado deverá juntar ao processo, declaração firmada pelos respectivos proprietários ou promitentes compradores de que concordam com a respectiva alteração.

Art. 39. A Prefeitura Municipal não expedirá alvarás para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construção em terrenos resultantes de loteamentos não aprovados ou cujas obras não tenham sido vistoriadas ou aprovadas pela Prefeitura Municipal.

Art. 40. Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos loteados sem a prévia aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 41. Nas desapropriações não serão indenizadas as benfeitorias ou construções realizadas em lotes ou loteamentos irregulares; nem serão considerados terrenos loteados para fins de indenização, as glebas que foram desmembradas e loteadas sem aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 42. Concluída a execução, sem ônus para a Prefeitura, das obras relacionadas no Art. 22, o interessado poderá requerer a aprovação do loteamento, aceitação e entrega das vias de logradouros ao uso público.

Art. 43. Quando a execução total do projeto de loteamento não for imediata, o proprietário do loteamento firmará compromisso com a Prefeitura Municipal de executar as obras e benfeitorias nele incluídos mediante cronograma de obras, aprovado pela Prefeitura, num prazo máximo de quatro anos, prestando caução real correspondente ao valor da obra a ser executada.

§ 1º O loteador prestará caução real, mediante hipoteca de número de lotes correspondente ao valor das obras e benfeitorias que se obrigou quando da aprovação do projeto de loteamento, mais 20% (vinte por cento) à título de administração da obra que poderá ser executada pela Prefeitura ou por empresa particular.

§ 2º A avaliação das obras e benfeitorias a serem executadas pelo loteador, será procedida pela Prefeitura, que de comum acordo com o proprietário definirá os lotes a serem hipotecados, e que juntos deverão perfazer o montante avaliado pela execução das obras e benfeitorias, conforme o disposto no parágrafo anterior.

Art. 44. Findo o prazo para a execução das obras e benfeitorias do art. 22, não tendo o loteador cumprido o disposto no art.43, a Prefeitura executará os imóveis dados em garantia e com valor levantado cumprirá as obrigações do loteador inadimplente.

Art. 45. Realizadas pelo interessado, as obras e benfeitorias exigidas, poderá ser requerida a liberação da área caucionada, procedendo-se conforme o disposto nos Art. 43.

Art. 46. Toda e qualquer obra iniciada antes da aprovação do loteamento é de inteira responsabilidade do loteador, não cabendo indenização ou compensações futuras, no caso de executadas em desacordo com o projeto aprovado, ou quando não forem aceitas pelo Município em função da execução fora dos padrões previstos pela municipalidade.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Art. 47. Não será permitida a construção de edificação para fins residencial, comercial, industrial e de serviços, sobre a área parcelada, até que esteja implantada a rede de água e energia elétrica na totalidade da gleba parcelada, ou em parte desta, quando prevista no cronograma físico-financeiro do loteamento.

Art. 48. Compete ao promotor do loteamento adotar as medidas técnicas necessárias para evitar que a movimentação de terra e os resíduos provenientes do loteamento sejam depositados em vias e áreas públicas, ou venham danificar as áreas de preservação ambiental, durante o período de realização das obras.

Art. 49. Verificando que o loteamento não se acha licenciado, inclusive perante os demais órgãos competentes, ou que foi executado em desacordo com os projetos aprovados, o Município notificará o loteador e encaminhará denúncia ao Ministério Público para as cominações legais.

§ 1º Desatendida a notificação, poderá o Poder Executivo Municipal regularizar o loteamento para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, na forma do artigo 40 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterações dadas pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999 e legislação municipal pertinente, resarcindo-se de despesas de implantação de infraestrutura necessária junto ao loteador, inclusive por via judicial.

§ 2º Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, através de seus órgãos técnicos competentes, deverá embargar, às expensas dos proprietários, loteamentos realizados em desacordo com o traçado, com o regime urbanístico e com os equipamentos públicos instituídos em lei.

CAPÍTULO IV

XV. DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 50. O desmembramento de lotes urbanos destinados para construções de fins residenciais e comerciais, poderá ser efetuado com área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com no mínimo de 9,00 (nove) metros para uma via de circulação.

Parágrafo único. A construção de mais de uma unidade autônoma sobre o mesmo lote, nos casos previstos em Lei, não constituirá desmembramento.

Art. 51. O pedido de desmembramento e unificação será feito mediante requerimento do interessado a Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:

- I. Situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;
- II. Tipo de uso predominante no local;



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

- III. Áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) zona(s) a qual esta afeta o imóvel;
- IV. Divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- V. Dimensões lineares e angulares;
- VI. Perfis do terreno;
- VII. Indicação das edificações existentes.

Art. 52. Memorial descritivo do projeto em 3 (três) vias, indicando as características do terreno, limites e confrontações, área total e área dos lotes, construções existentes e demais dados necessários à perfeita compreensão do projeto apresentado.

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

Parágrafo Único. Somente após averbação dos novos lotes no registro de imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação dos mesmos.

Art. 54. A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior, só poderá ser permitida quando:

- I. Os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme APÊNDICE I, 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 em Lei.

Art. 55. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo interessado, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 15 (quinze) dias.

Art. 56. A aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal, será necessária ainda que se trate de desmembramento de pequena faixa de terrenos e sua anexação a outro lote adjacente.

Art. 57. Verificando que o desmembramento não se acha licenciado ou foi executado em desacordo com os projetos aprovados, o Município notificará o promotor.

§ 1º Desatendida a notificação, poderá o Poder Executivo Municipal regularizar o desmembramento para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos de adquirentes de lotes, na forma do artigo 40 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterações dadas pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999 e legislação



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

municipal pertinente, ressarcindo-se de despesas de implantação de infraestrutura necessária junto ao loteador, inclusive por via judicial.

§ 2º Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, através de seus órgãos técnicos competentes, deverá embargar, às expensas dos proprietários, desmembramentos realizados em desacordo com o traçado, com o regime urbanístico e com os parâmetros estabelecidos nesta Lei, complementar ao Plano Diretor.

CAPÍTULO V

XVI. DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO, REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 58. Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o expresso na Lei Federal nº 6766, de 19/12/79 e suas alterações.

Parágrafo único. A comprovação da providência mencionada neste Artigo será feita mediante certidão do Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 59. Uma vez realizadas as obras de que trata o Art. 39, a Prefeitura, atendendo ao requerimento do interessado e depois de realizadas as competentes vistorias, liberará as áreas caucionadas.

Art. 60. Caso as obras de que trata o Art. 22 não tenham sido realizadas no prazo de 2 (dois) anos após a data de aprovação do loteamento, a Prefeitura as executará e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas.

Parágrafo único. Essas áreas se constituirão em bens dominiais do Município, que poderá usá-las livremente nos casos e na forma que a Lei prescrever.

Art. 61. Desde a data de registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar ao domínio do Município as vias e outros equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. Desde a aprovação do parcelamento do solo, as áreas referidas no "caput" deste artigo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, nem pelo Poder Público Municipal, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos dos artigos 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Art. 62.. Enquanto o parcelamento de solo estiver na condição de implantação da infraestrutura, é dever e responsabilidade do promotor do parcelamento do solo urbano a conservação das suas vias de circulação.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Art. 63. O promotor do parcelamento do solo urbano, submete-se à fiscalização do Município, durante todo o período de implantação do parcelamento, obrigando-se a facilitar por todos os meios o seu exercício.

Parágrafo único. Os projetos de parcelamento do solo devem identificar o imóvel titulado em sua totalidade, mesmo que a área a ser parcelada seja menor que a área total.

Art. 64. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo, não podem ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do parcelamento do solo urbano.

§ 1º Em caso de inobservância, pelo promotor do parcelamento do solo, do que prescreve este artigo, fica o mesmo sujeito a ressarcimento e indenização integral do valor dos eventuais danos e prejuízos ocasionados ao Patrimônio Municipal.

§ 2º As áreas de uso público decorrentes de parcelamentos de solo executados a partir da data da promulgação desta lei complementar, não poderão ser desafetadas de sua destinação original.

Art. 65. O registro do parcelamento e as disposições relativas aos contratos de compra e venda previstas nos capítulos VI, VII, VIII e IX da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e alterações dadas pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, são de observância obrigatória.

Art. 66. O Município reserva-se o pleno direito de recusar ou rejeitar todo e qualquer processo ou instrumento de parcelamento do solo urbano que estiver em desacordo com as condições e requisitos exigidos pela legislação municipal, sem que com isso se caracterize ou caiba qualquer direito à reclamação ou indenização por parte do requerente, ou outros interessados.

Art. 67. Fica sujeito a cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, 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 remembramento 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.

§ 1º A multa a que se refere este artigo corresponderá a 10% do valor total do investimento (loteamento, desmembramento ou remembramento)



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

§ 2º 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.

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, 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. 68. Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento do terreno, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela Prefeitura Municipal para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) 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 do Estado.

Art. 69. 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.

Art. 70. Os loteamentos e desmembramentos 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.

Parágrafo Único. A aprovação e/ou desmembramento, será feito mediante decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato do grupo de trabalho, a que se refere o caput deste Artigo.

CAPÍTULO VI

XVII. DOS PROJETOS DE CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 71. Considera-se condomínio de lotes a divisão da gleba ou terreno em lotes, caracterizados como unidades autônomas destinadas à edificação residencial, comercial, empresarial, industrial, de logística e de serviços, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro, devendo ainda observar os seguintes itens:

- I. Poderá ser instituído na área urbana ou de expansão urbana municipal, respeitadas, se houver, as restrições estabelecidas pela lei de parcelamento do solo;
- II. Não serão permitidos empreendimentos contíguos, salvo aprovação do conselho urbano municipal;



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

- III. Ser realizada mediante incorporação ou instituição de condomínio urbanístico, de acordo com previsto no art. 8º da Lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e baseado no art. 3º do Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, ou as leis que a sucederem;
- IV. A fração ideal privativa dos lotes das unidades autônomas ter a área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 9m (nove metros), quando destinada à edificação de uso residencial, de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 12m (doze metros) quando destinada ao uso empresarial, e de 1.000 m² (mil metros quadrados), com testada mínima de 20m (vinte metros), quando destinada ao uso industrial;
- V. Serão admitidas formas alternativas de fechamento do perímetro do condomínio, desde que não ultrapasse 3 (três) metros de altura, salvo parecer técnico justificando devidas exceções quando aprovado pelo órgão competente municipal;
- VI. Quando for necessário o licenciamento ambiental será dispensado o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);
- VII. À implantação e manutenção da infraestrutura básica interna é de responsabilidade do condomínio;
- VIII. Nos condomínios urbanísticos de lotes serão preservadas áreas de uso comum em proporção a ser definida pelo município e nunca inferior a 25% (vinte e cinco por cento) de área total da gleba, podendo ser composta das vias de circulação interna, área verde e de lazer;
- IX. Nos condomínios urbanísticos de lotes deverá ser reservada, como área verde com equipamentos de recreação e lazer de uso comum, área não inferior a 3% de área líquida privativa;
- X. As vias de circulação internas deverão ter largura mínima de 9 (nove) metros, que é de uso exclusivo dos condôminos e não possuem sequência no sistema viário existente, as quais possuem início e fim, sendo 6 (seis) metros de caixa de rua e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio cada lado.

CAPÍTULO VII

XVIII. DOS PROJETOS DE ARRUAMENTO

Art. 72. Os projetos de arruamento do loteamento deverão ser submetidos à aprovação da Prefeitura, conforme estabelecido na presente Lei, devendo ser projetado de modo a constituir uma rede hierarquizada de vias integradas ao sistema viário existente e previsto.

TÍTULO III

XIX. DOS PARÂMETROS DA INFRAESTRUTURA MÍNIMA URBANA



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

CAPÍTULO I

XX. DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 73. As vias são classificadas em conformidade com o que preceitua a Lei do Sistema Viário em compatibilidade com o Plano Diretor e as orientações do Código de Trânsito Brasileiro.

§ 1º As normas, dimensões, especificações e padrões abrangem tópicos que deverão ser explicitados para cada um dos tipos de vias propostas, nos termos da Lei do Plano Diretor, desta legislação e a Lei do Sistema Viário.

§ 2º A arborização, os retornos, as calçadas e os canteiros deverão ser dimensionados e executados conforme planta e detalhes do sistema viário, fornecida pelo organismo municipal competente e, quando for o caso, de acordo com as normas do DNIT e/ou SIE/SC.

§ 3º Os bolsões de retorno (em “cul-de-sac”) deverão ser executados com raios mínimos de 12,00 m (doze metros) de diâmetro ou conforme planta e detalhes fornecidos pelo organismo municipal competente.

Art. 74. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei e dependerá de aprovação prévia da Municipalidade.

Art. 75. Na área urbana as seções transversais, longitudinais e dimensionamento das ruas serão definidas conforme hierarquização viária definida nos Artigos 76 e 77 desta Lei. A definição dos parâmetros do sistema viário são determinadas pelo Plano de Mobilidade Municipal.

Art. 76. As vias que integram o sistema viário do Município de Tunápolis, ficam assim classificadas funcionalmente de acordo com suas características:

I. No perímetro urbano:

- a) Arteriais;
- b) Coletoras;
- c) Locais.

II. Na área rural municipal:

- a) Via Municipal Principal de Trânsito Rápido;
- b) Via Municipal Principal;
- c) Via Municipal Secundária.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Parágrafo único. Para loteamentos industriais, o dimensionamento das vias não poderá ser inferior a 20,00 m (vinte metros) de largura.

Art. 77. As vias a que se refere o artigo anterior deverão respeitar as seguintes dimensões:

Dimensão da Caixa Viária						
Vias Urbanas	Seção da via (m)	Pista de rolamento máx/min por fluxo (m)	Faixa de Estacionamento min/máx (m)	Calçada (m)	Inclinação mínima (%)	Rampa máxima (%)
Via Arterial	16	3,30/3,800	2,20/2,70	2,50	0,5	20
Via Coletora	1	2,80	2,20	2,50	0,5	20
Via Local	12	2,00	2,00	2,00	0,5	20
Vias Rurais	Faixa de Direção (m)			Faixa de Domínio municipal partindo do eixo viário (m)		
Via Municipal Principal de Trânsito Rápido	10			10		
Via Municipal Principal	10			10		
Via Municipal Secundária	7			7		

Parágrafo único. A Hierarchy Viária Municipal foi apresentada no ANEXO IV e Hierarchy Viária Urbana foi apresentada no ANEXO V.

Art. 78. As vias de circulação só poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, ou quando a juíza da Secretaria Municipal responsável, interessar ao desenvolvimento urbano do Município.

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



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Art. 79. As vias de acesso sem saída só serão autorizadas se providas de praça de retorno com raio igual ou superior a largura da caixa de rua.

Art. 80. Os loteamentos com testada para a Rodovia SC 496, deverão ter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob pena de serem indeferidos.

Parágrafo único. Os acessos de que trata este artigo deverão ser sinalizados, e terem tratamento paisagístico conforme normas estabelecidas pelo órgão competente da Municipalidade.

Art. 81. Todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas devem atender os seguintes requisitos:

- I. A declividade longitudinal máxima permitida será de 20% (vinte por cento) e a mínima não poderá ser inferior a 1% (um por cento);
- II. A declividade transversal máxima permitida será de 4% (quatro por cento) e a mínima de 2% (dois por cento) e esta poderá ser do centro da caixa de rua para as extremidades, ou de uma extremidade da caixa para outra.

§ 1º Nos movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

§ 2º Nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente, deverão ser projetadas obras de contenção de erosão.

Art. 82. As vias destinadas a circulação exclusiva de pedestres deverão possuir largura mínima de 3,00 m (três metros) e declividade máxima de 12% (doze por cento), a partir desta inclinação deverão ser utilizadas escadas de acordo com projeto.

Art. 83. Quando da ocupação de terrenos lindeiros as vias do sistema viário básico, com previsão de alargamento, deverá ser observado o nível do pavimento futuro da via para definição dos acessos da edificação, uma vez que estes não poderão ter rampas ou escadas dentro da área de alargamento da via.

Art. 84. A NBR 9050/2020 define, em seu item 6.1.1.2., que o município deve traçar uma rota acessível, um trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado, que conecta os ambientes externos e internos de espaços e edificações, e que pode ser utilizada de forma autônoma e segura por todas as pessoas.

Parágrafo único. A delimitação da rota acessível foi apresentada no mapa no ANEXO VI desta legislação.

Art. 85. A Rota Cicloviária trata de um trajeto ciclável delimitado apropriado ao deslocamento de ciclistas, para fins de trabalho, lazer e esporte. Podem circular em ciclofaixas ou ciclovias, ciclos, bicicleta elétrica e equipamento de mobilidade individual autopropelido.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Parágrafo único: A delimitação da rota cicloviária foi apresentada no mapa no ANEXO VII desta legislação.

CAPÍTULO II

XXI. DAS QUADRAS E LOTES

Art. 86. Na área urbana, as quadras normais não poderão ter comprimento superior a 240,00 m (duzentos e quarenta 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 250,00 m (duzentos e cinqüenta metros), deverão ser exigidas vias de pedestres.

Art. 87. Para efeito desta lei, os parâmetros para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o estabelecido no APÊNDICE I, da presente Lei.

Art. 88. Quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, poderá haver redução das exigências das Normas Técnicas desta Lei Complementar, sendo que:

Parágrafo Único. A localização deste deverá obedecer aos Mapas de Zoneamento, ANEXO II e III desta Lei, bem como ser aprovado pela Secretaria Municipal responsável.

Art. 89. Para locação de equipamentos urbanos e serviços públicos será permitido o Parcelamento do Solo com áreas inferiores às fixadas por esta Lei, desde que com aprovação de uso pela Municipalidade.

Art. 90. Nenhum lote deverá ter como testada principal vias de circulação exclusiva para pedestres.

Parágrafo único. Este artigo não se aplica as ruas existentes por ocasião da aprovação desta Lei, que venham a ser transformadas pelo poder público em vias exclusivas para pedestres.

CAPÍTULO III

XXII. DOS PARÂMETROS DOS LOTES

Art. 91 Para efeito desta Lei, os parâmetros a serem considerados para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam elas de propriedade pública ou privada, serão a testada e a área mínima.

Art. 92. Nas diferentes zonas urbanas os lotes obedecerão aos parâmetros estabelecidos nesta legislação e legislações complementares.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Art. 93. Serão admitidos frações ideais privadas para condomínios horizontais, respeitadas as limitações da presente Lei, do Código de Obras, do Plano Diretor e Outras Legislações pertinentes.

Art. 94. Todo loteamento deverá prever, obrigatoriamente, além das vias e logradouros públicos, as áreas específicas para usos institucionais, às áreas verdes, as necessárias aos equipamentos urbanos do Município e que a este serão transferidas no ato de inscrição do loteamento, independentemente de indenização.

§ 1º A Prefeitura não poderá alienar, em nenhuma hipótese, as áreas previstas neste artigo, nem outorgar real concessão de uso, devendo assegurar os usos institucionais ou recreacionais adequados, tais como: praças, parques, estabelecimentos educacionais, postos de saúde, ou ainda, de puericultura, postos policiais ou de bombeiro, agências telefônicas, mercados livres, abrigos para passageiros de transporte coletivo, instalações esportivas, ou outras que visem atender as necessidades da população residentes ou visitantes, sendo excluídas as instalações incômodas, tais como: prisões, hospitais especiais para doenças contagiosas e as repartições e serviços que não sejam de utilidade direta à população residente ou flutuante.

§ 2º Excluem-se, da obrigatoriedade do parágrafo anterior, as permutas efetuadas para a implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

CAPÍTULO IV

XXIII. DA DOAÇÃO DE ÁREAS DESTINADAS AO USO PÚBLICO

Art. 95. No parcelamento do solo na forma de loteamento urbano é obrigatória a destinação de áreas públicas nas seguintes proporções:

- I. Nos parcelamentos situados na Macrozonas Urbana a serem doadas ao município serão de no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área útil da gleba a lotear, das quais um mínimo de:
 - a) 4% (quatro por cento) do somatório da área dos lotes vendáveis destinados especificamente a Áreas Verdes;
 - b) 6% (seis por cento) do somatório da área dos lotes vendáveis, destinados à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º As áreas públicas que se refere este artigo não poderão ter sua destinação alterada, realocadas ou dado uso diverso senão aquele que busque servir a comunidade local inserida no empreendimento e áreas vizinhas.

§ 2º Entende-se por área útil, aquela porção de terras passível de parcelamento e criação de lotes vendáveis, sendo excluída, mas não se limitando a faixas de domínio, Área de Preservação Permanente e área não edificável.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

§ 3º As áreas previstas neste artigo poderão ser objeto de permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

§ 4º Os loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores que 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados), terão o percentual de áreas públicas, isentos dos índices fixados neste artigo.

§ 5º As áreas mencionadas neste artigo deverão ter acesso por via oficial de circulação de veículos.

§ 6º As Áreas Verdes de Lazer devem estar localizadas, preferencialmente, junto às áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 7º As áreas de terras inferiores a 5.000m² edificáveis são isentas da destinação de área pública de que trata o caput deste artigo quando do seu parcelamento.

Art. 96. As áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários (uso institucional), as áreas verdes de lazer e as áreas verdes de interesse ecológico deverão observar os seguintes requisitos:

- I. As áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários (uso institucional):
 - a) declividade inferior a 30% (trinta por cento);
 - b) área mínima de 500m²;
 - c) testada, largura e dimensão mínima de 12,00m.
- II. As áreas verdes de lazer:
 - a) declividade inferior a 30% (trinta por cento);
 - b) área mínima de 360m²;
 - c) testada, largura e dimensão mínima de 12,00m.
- III. As áreas verdes de interesse ecológico:
 - a) declividade inferior a 100% (cem por cento);
 - b) área mínima de 300m²;
 - c) testada, largura e dimensão mínima de 10,00m.

Art. 97. As Áreas de Preservação Permanentes (APP) eventualmente existentes na gleba a ser objeto do projeto de parcelamento do solo poderão ser total ou parcialmente utilizadas no cômputo das



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Áreas Verdes, na forma do Artigo 136-A da Lei Estadual 16.342/SC e do Artigo 50 da Lei Estadual 17.492/SC.

§ 1º A utilização prevista no caput deverá assegurar a preservação ambiental e se restringir a atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental.

§ 2º Para fins do previsto no parágrafo anterior, são consideradas atividades de baixo impacto ambiental:

- a) Implantação de espaços voltados à educação ecológica, beleza cênica, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre;
- b) a abertura de pequenas vias de acesso interno e suas pontes e pontilhões, quando necessárias à travessia de um curso d'água, ao acesso de pessoas e animais para a obtenção de água;
- c) a implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e efluentes tratados, desde que comprovada a outorga do direito de uso da água, quando couber;
- d) a implantação de trilhas ecológicas, mirantes, espaços de contemplação e observação da fauna, ciclovias, pequenos parques de lazer - excluídos parques temáticos ou similares, instalação de equipamentos de segurança, lazer, cultura, esporte, bancos, sanitários, chuveiros e bebedouros coletivos.
- e) a construção de rampa de lançamento de barcos e pequeno ancoradouro;
- f) a construção e manutenção de cercas com materiais que causem baixo impacto ambiental, cercas-vivas, renques e similares;
- g) o plantio de espécies nativas produtoras de frutos, sementes, castanhas e outros produtos vegetais, desde que não implique supressão da vegetação existente nem prejudique a função ambiental da área;
- h) outras ações ou atividades similares, reconhecidas como eventuais e de baixo impacto ambiental em ato do CONAMA ou CONSEMA ou outro órgão ambiental estadual ou municipal;
- i) a construção e/ou manutenção de barramentos, desde que comprovada a regularização do uso dos recursos hídricos ou da intervenção nos recursos hídricos;

§ 3º A utilização prevista no caput deverá privilegiar ou compatibilizar-se com os seguintes critérios:

- a) recuperação das áreas degradadas da APP;
- b) recomposição da vegetação com espécies nativas;
- c) mínima impermeabilização da superfície;



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

- d) contenção de encostas e controle da erosão;
- e) adequado escoamento das águas pluviais;
- f) proteção de área da recarga de aquíferos;
- g) proteção das margens dos corpos de água.

§ 4º Se a área de APP não fizer parte do cômputo das áreas verdes, o seu montante deverá ser deduzido do somatório de áreas que compõem o parcelamento do solo e que serve de base para cálculo do percentual de áreas públicas definidas nos artigos antecedentes.

TÍTULO IV

XXIV. DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 98. O uso e ocupação do solo tem por diretriz 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.

§ 1º Zoneamento é a divisão da área do Perímetro Urbano da Sede do Município, em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo.

I. Uso do Solo é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona, podendo esses usos serem definidos como:

- a) Permitidos: Atividade que apresenta clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente.
- b) Permissíveis: Atividade que pode se adequar, mediante análise, às finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente.
- c) Proibidos: Não podem ser alocados nem mediante análise.

II. 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:

- a) Índice de aproveitamento;
- b) Número de pavimentos / gabarito;
- c) Recuo;
- d) Taxa de ocupação;
- e) Taxa de permeabilidade.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

§ 2º Dos índices urbanísticos:

III. 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;

$$I = \frac{AC}{AT}$$

Onde:

I = Índice de Aproveitamento

AC. = Área da Construção

AT = Área do Terreno

Não serão computados para o cálculo do índice de aproveitamento:

- a) Hall de Entrada e Área de Escadaria;
- b) Área de estacionamento/garagens obrigatórias;
- c) Área de recreação e lazer comum com no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento tipo coberto;
- d) Floreiras;
- e) Caixa d'água;
- f) Poço de Elevador e Casa de máquinas;
- g) Sacadas, desde que não vinculadas a área de serviço;

IV. Número de Pavimentos/gabarito: é a altura medida em pavimentos, contados a partir do pavimento térreo. Será considerado como pavimento térreo o pavimento mais próximo do nível da rua.

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

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

$$TO = \frac{AP}{AT} \times 100$$

Onde:

TO= Taxa de Ocupação

AP = Área da Projeção da Edificação



ESTADO DE SANTA CATARINA GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

AT= Área do Terreno

Não serão computados para efeito de cálculo de taxa de ocupação:

- a) Hall de Entrada, Área de Escadaria e Poço de Elevador;
- b) Sacadas não vinculadas à área de serviço;
- c) Beiral com até 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- d) Marquises;
- e) Pérgulas de até 5,00m (cinco metros) de largura;
- f) Áreas destinadas obrigatoriamente à circulação e estacionamento de veículos;

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

SEÇÃO II

XXV. DAS CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES DOS USOS DO SOLO

Art. 99. Os usos de Tunápolis quanta as atividades foram classificados por meio de acordo com sua definição e exemplos. Ficam assim listados os usos da sede do Município de Tunápolis:

USO HABITACIONAL			
Edificações destinadas à habitação permanente ou transitória			
ID USO	Classificação do Uso	Definição	Exemplos
USO 1 – HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	Habitação Unifamiliar	Edificação destinada à moradia de uma só família.	
	Habitação Unifamiliares em Série	Mais de três unidades autônomas de residências unifamiliares agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao	



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

		alinhamento predial	
USO 2 – HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR	Habitação Multifamiliar	Edificações destinadas a servir de moradia a mais de uma família, contendo duas ou mais unidades autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público	
USO 3: HABITAÇÃO TRANSITÓRIA	Habitação Transitória	Edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração.	Habitação Transitória 1: apart-hotel, pousada, hotel fazenda e pensão; Habitação Transitória 2: Hotel; Habitação Transitória 3: Motel.
USO 4 - HABITAÇÃO INSTITUCIONAL	Habitação de Uso Institucional	Edificação destinada à assistência social, abrigando estudantes, crianças, idosos e necessitados.	Albergues, alojamentos estudantis, casa do estudante, asilos, conventos, seminários, internatos e orfanatos.
USO 5 – HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	Habitação de Interesse Social	Habitação coletiva ou individual para famílias até 3 salários-mínimos.	Habitações para Aluguel Social, Conjuntos Habitacionais, Regularização Fundiária
USOS COMUNITÁRIOS			
Espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas a serviços de educação, lazer, cultura, saúde, assistência sociais e cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos.			



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

ID USO	Classificação do Uso	Definição	Exemplos
USO 6 - SAÚDE / ASSISTÊNCIA SOCIAL	Uso Comunitário 1	Atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial	Ambulatórios, postos de saúde, estabelecimentos de assistência social, berçários, creches, hotéis para bebês, bibliotecas, estabelecimentos de educação infantil (ensino maternal, pré-escola, jardim de infância) e estabelecimentos de educação especial.
USO 7 - EDUCACIONAL	Uso Comunitário 2	Atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais.	Estabelecimentos de ensino fundamental e ensino médio; hospital, maternidade, pronto-socorro, sanatório, casas de recuperação, casas de repouso, auditório, boliche, cancha de bocha, cancha de futebol, centro de recreação, centro de convenções, centro de exposições, cinema, colônias de férias, museu, piscina pública, ringue de patinação, sede cultural, sede esportiva, sede recreativa, sociedade cultural e teatro, casas de culto e templos religiosos.
USO 8 - RECREAÇÃO E LAZER			
USO 9.A - RECREAÇÃO E LAZER ESPECIAL 1	Uso Comunitário 3	Atividades de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não compatíveis diretamente ao uso residencial e sujeitas a controle específico.	Autódromo, kartódromo, centro de equitação, hipódromo, circo, parque de diversão, estádio, casa de espetáculo artístico, pista de treinamento e rodeio, campus universitário e estabelecimento de ensino superior.
USO 9.B - RECREAÇÃO E LAZER ESPECIAL 2			
USO 10 - INSTITUCIONAL	Uso Comunitário 4	Atividades institucionais de gestão e administração	Sede de Órgão Públicos e Autarquias, Correios, Telecomunicações, Fórum de justiça, Quartéis, Bombeiros, Delegaciais, Cemitérios e Capelas Mortuárias.
USO 11 – INSTITUCIONAIS			



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

ESPECIAIS			
USO COMERCIAL E DE SERVIÇO			
ID USO	Classificação do Uso	Definição	Exemplos
USO 12 – COMÉRCIO VICINAL	Comércio Vicinal	Atividades com relação de troca visando o lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias, de pequeno porte. Atividade comercial, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana	Açougue, casa de armários, casas lotéricas, drogarias, ervanários, farmácias, floriculturas, mercearias, locais de venda de hortifrutigranjeiros, papelarias, revistas, panificadoras, bares, cafeterias, cantinas, casas de chá, confeitarias, comércio de refeições embaladas, lanchonetes, leiterias, livrarias, pastelarias, postos de venda de gás liquefeito, relojoarias, sorveterias e congêneres.
USO 13.A – COMÉRCIO VAREJISTA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 1	Serviço vicinal	Atividades nas quais fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual, de pequeno porte. Atividade profissional e serviço pessoal, não incômodo ao uso residencial.	Escritórios de profissionais autônomos, prestação de serviços de datilografia, digitação, manicure e montagem de bijuterias, agências de serviços postais, jogos (bilhar, snooker, pebolim, jogos eletrônicos), consultórios, escritórios de comércio varejista, instituto de beleza, salão de beleza, e congêneres.
USO 13.B - COMÉRCIO VAREJISTA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 2	Comércio e Serviço de Bairro	Atividade comercial e de prestação de serviços, destinada ao atendimento de um bairro ou zona, de médio porte.	Restaurantes, rotineiras, choperias, churrascarias, petiscarias, pizzaria, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, joalherias, academias, agências bancárias, borracharias, escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, laboratórios de análises clínicas, radiológicos, fotográficos, lavanderia, oficina



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

			mecânica de veículos e estacionamento comercial, e congêneres.
USO 14 - COMÉRCIO E SERVIÇOS ESPECIAIS	Comércio e Serviço Setorial	Atividade comercial e de prestação de serviços, com abrangência maior que o comércio de bairro, de médio porte.	Centros comerciais, lojas de departamentos, super e hipermercados, buffet com salão de festas, clínicas, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, sede de empresas, servcar, lava car, serviços públicos, e congêneres.
USO 15 - COMÉRCIO ATACADISTA	Comércio e Serviço Geral	Atividade comercial ou de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, de grande porte, que por sua natureza, exijam confinamento em área própria.	Estabelecimentos de comércio atacadista, comércio varejista de grandes equipamentos, agenciamento de cargas, canil, marmorarias, depósitos, armazéns gerais, entrepostos, cooperativas, silos, grandes oficinas, grandes oficinas de lataria e pintura, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras, serviços de coleta de lixo, transportadoras e congêneres.
USO 16 - PARA VEÍCULOS	Comércio e Serviço Específico	Atividade peculiar que por sua natureza possam trazer transtorno ou conflito em sua à vizinhança sendo, portanto, sujeito a estudo sobre a sua viabilidade, de grande porte.	Comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, postos de combustíveis, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos de empresas.
USO 17 - ATIVIDADES DE IMPACTO	Casas Noturnas e Culto Religioso		Boates; discotecas; danceterias; casas de espetáculo; salão de festa, buffet com salão de festas, salão paroquial, espaço de culto religioso, templos.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

USO COMERCIAL E DE SERVIÇO			
Atividades que resultam na produção de bens a partir da transformação de insumos			
ID USO	Classificação do Uso	Definição	Exemplos
USO 18 - ATIVIDADES DE NÍVEL DE INCÔMODO 1	Uso Industrial - Nível de incomodo 1	Atividade industrial compatível ao uso residencial, não incômoda ao entorno no que diz respeito aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental.	Confecção de Cortinas; Fabricação e Restauração de Vitrais Malharia; Fabricação de: absorventes; acessório do Vestuário; acessórios para Animais; adesivos; Aeromodelismo; Artigos de Artesanato; Artigos de Bijuteria; Artigos de Colchoaria; Artigos de Cortiça; Artigos de Couro; Artigos de Decoração; Artigos de Joalheria; Artigos de Pele; Artigos para Brindes; Artigos para Cama, Mesa e Banho; Bengalas; Bolsas; Bordados; Calçados; Capas para Veículos; Clichês; Etiquetas; Fraldas; Gelo; Guarda-chuva; Guarda-sol; Material Didático; Material Ótico; Mochilas; Painéis Cerâmicos e Mosaicos Artísticos; Pastas Escolares; Perucas e Cabeleiras; Produtos Alimentícios; Produtos Desidratados; Produtos Naturais; Relógio; Rendas; Roupas; Sacolas; Semijoias; Sombrinhas; Suprimentos para Informática.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

USO 19 - ATIVIDADES DE NÍVEL DE INCÔMODO 2	Uso Industrial Nível de incomodo 2	Atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos.	Cozinha Industrial; Fiação Funilaria; Indústria de Panificação; Indústria Gráfica; Indústria Tipográfica; Serralheria; Fabricação de: Acabamentos para Móveis; Acessórios para Panificação; Acumuladores Eletrônicos; Agulhas; Alfinetes; Anzóis; Aparelhos de Medidas; Aparelhos Fotográficos e Cinematográficos; Aparelhos Ortopédicos; Artefatos de Bambu; Artefatos de Cartão; Artefatos de Cartolina; Artefatos de Junco; Artefatos de Lona; Artefatos de Papel e Papelão; Artefatos de Vime; Artigos de Caça e Pesca; Artigos de Carpintaria; Artigos de Esportes e Jogos Recreativos; Artigos Diversos de Madeira; Artigos Têxteis; Box para Banheiros; Brochas; Capachos; Churrasqueiras; Componentes Eletrônicos; Componentes e Sistema de Sinalização; Cordas e Barbantes; Cordoalha; Correias; Cronômetro e Relógios; Cúpulas para Abajur; Embalagens; Espanadores; Escovas; Esquadrias; Estandes para Tiro ao Alvo; Estofados para Veículos; Estopa; Fitas Adesivas; Formulário Contínuo; Instrumentos Musicais; Instrumentos Óticos; Lareiras Lixas; Luminárias; Luminárias para Abajur; Luminosos; Materiais Terapêuticos; Molduras; Móveis; Móveis de Vime; Painéis e Cartazes Publicitários; Palha de Aço; Palha Trançada; Paredes Divisórias; Peças e Acessórios e Material de Comunicação; Peças p/ Aparelhos Eletroeletrônicos e Acessórios; Persianas; Pincéis; Portas e Divisões Sanfonadas; Portões Eletrônicos; Produtos Alimentícios com Forno a
---	--	--	--



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

			Lenha; Produtos Veterinários; Sacarias; Tapetes; Tecelagem; Toldos; Varais; Vassouras.
USO 20 - ATIVIDADES DE NÍVEL DE INCÔMODO 3	Uso Industrial Nível de incomodo 3	Atividades industriais em estabelecimento que impliquem na fixação de padrões específicos, no que diz respeito aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados.	Construção de Embarcações; Curtume; Desdobramento de Madeira; Destilação de Álcool; Entreponto de Madeira p/Exportação (Ressecamento); Frigorífico; Fundição de Peças; Fundição de Purificação de Metais Preciosos; Geração e Fornecimento de Energia Elétrica; Indústria Cerâmica; Indústria de Abrasivo; Indústria de Águas Minerais; Indústria de Artefatos de Amianto; Indústria de Artefatos de Cimento; Indústria de Beneficiamento; Indústria de Bobinamento de Transformadores; Indústria de Compensados e/ou Laminados; Indústria de Fumo; Indústria de Implementos Rodoviários; Indústria de Madeira; Indústria de Mármores; Indústria de Plásticos; Indústria de Produtos Biotecnológicos; Indústria Eletromecânica; Indústria Granito; Indústria Mecânica; Indústria Metalúrgica; Indústria Petroquímica; Montagem de Veículos; Peletário; Produção de Elem. Quim. e de Prod. Inorg, Org.; Produção de Óleos Vegetais e outros Prod. da Dest. da



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

			<p>Madeira; Produção de Óleos, Gorduras e Ceras Veget. e Animais; Reciclagem de Plásticos; Reciclagem de Sucatas Metálicas; Reciclagem de Sucatas não Metálicas; Recuperação de Resíduos Têxteis; Refinação de Sal de Cozinha; Secagem e Salga de Couro e Peles; Sementação de Aço; Sintetização ou Pelotização de Carvão de Pedra e Coque; Tanoaria Têmpera de Aço; Têmpera e Sementação de Aço; Torrefação e Moagem de Cereais; Tratamento e Distribuição de Água Usina de Concreto; Zincagem Fabricação de: Açúcar; Adubos; Água Sanitária; Álcool; Alvaiade; Anodos; Antenas; Aparelho, Peças e Acessórios p/ Agropecuária; Aparelhos e Equip. Elet. Terapêuticos e Eletroq; Aquecedores, Peças e Acessórios; Arames Metálicos; Argamassa; Armas; Artefatos de Borracha; Artefatos de Concreto; Artefatos de Espuma de Borracha; Artefatos de Fibra de Vidro; Artefatos de Metal; Artefatos de Parafina; Artigos de Caldeireiros; Artigos de Cutelaria; Artigos de Material plástico e/ou Acrílico; Artigos de Tanoaria; Artigos Diversos de Fibra; Artigos para Refrigeração; Artigos Pirotécnicos; Asfalto; Bebidas; Bicicletas; Biscoitos e Bolachas; Bombas e Motores Hidrostáticos; Borracha e Látex; Sintéticos; Brinquedos; Caçambas; Café; Cal; Caldeiras, Maq., Turbinas e Motores Marítimos; Câmaras de Ar; Canos; Canos Metálicos; Carretas para Veículos; Carroças; Carrocerias para Veículos Automotores; Cartão; Cartolina; Casas Pré-Fabricadas; Celulose; Ceras para Assoalhos;</p>
--	--	--	---



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

			<p>Chapas e Placas de Madeira; Cimento; Cola; Combustíveis e Lubrificantes; Componentes e Turbinas; Concentrados Aromáticos; Corretivos do Solo; Cosméticos; Cristais; Defensivos Agrícolas; Desinfetantes; Elevadores; Equipamentos Contra Incêndio; Equipamentos e Apar. p/ Controle Visual / Pedagógico; Equipamentos e Mat. de Proteção e Segurança de Trabalho; Equipamentos Eletrônicos e/ou Elétricos; Equipamentos Esportivos; Equipamentos Hospitalares; Equipamentos Industriais, Peças e Acessórios; Equipamentos Náuticos; Equipamentos p/ Transmissão Industrial; Equipamentos para Telecomunicação; Equipamentos Pneumáticos; Esmaltes; Espelhos; Espumas de Borracha; Estruturas de Madeira; Estruturas Metálicas; Explosivos; Fermentos e Leveduras; Ferramentas; Fertilizantes; Fios e Arames de Metais; Fios Metálicos; Formicidas e Inseticidas; Fósforos; Fungicidas; Gás de Hulha e Nafta; Gelatinas; Germicidas; Glicerina; Graxas; Impermeabilizantes; Lacas; Laminados; Laminados de Metais; Laminados Plásticos; Lâmpadas; Licores; Louças; Malte; Manilhas, Canos, Tubos e Conexão de Material Plástico; Maq. e Apar. p/ Prod. e Distribuição de Energia Elétrica Máquinas e Equipamentos Agrícolas Máquinas Motrizes não Elétricas; Máquinas p/ Meio-Fio; Máquinas, Peças e Acessórios; Massa Plástica; Massas Alimentícias; Massas para Vedações; Mate Solúvel; Materiais p/ Recondicionamento de Pneumáticos;</p>
--	--	--	--



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

			<p>Materiais para Estofos; Material Eletro-Eletrônico; Material Fotográfico; Material Hidráulico; Material p/ Medicina, Cirurgia e Odontologia; Matérias Primas p/ Inseticidas e Fertilizantes; Medicamentos; Moldes e Matrizes de Peças e Embalagem Plástica; Mont. de Tratores, Maq., Peças e Aces. e Apar. de Terraplenagem; Motociclos Motores para Tratores Agrícolas; Munição para Caça e Esporte; Munições; Oxigênio; Papel; Papelão; Peças de Gesso; Peças e Acessórios para Máquinas Agrícolas; Peças e Acessórios para Motociclos; Peças e Acessórios para Veículos; Peças e Equipamentos Mecânicos; Pisos; Placas de Baterias; Pneumáticos; Preparados p/ Limpeza e/ou Polimentos; Produtos Agrícolas; Produtos de Higiene Pessoal; Produtos de Perfumaria; Produtos Derivados da Destilação do Carvão de Pedra; Produtos Químicos em Geral; Rações Balanceadas e Alim.; Preparados p/ Animais; Rebolo; Relaminados de Met. e Ligas de Metais não Ferrosos; Resinas de Fibras; Sabões; Saponáceos; Sebos; Secantes; Soldas; Solventes; Tanques, Reservatórios e outros Recipientes Metálicos; Tecidos; Telas Metálicas; Telha Ondulada em Madeira; Telhas; Tintas; Trefilados de Ferro, Aço e de Metais não Ferrosos; Triciclos; Tubos Metálicos; Veículos; Vernizes; Vidros; Vinagre; fXaropes;</p>
--	--	--	---



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

USO 21 - ATIVIDADES DE NÍVEL DE INCÔMODO 4			Curtume; Frigorífico; Desdobramento de Madeira; Destilação de Álcool; Fundição de Peças; Fundição de Purificação de Metais Preciosos; Indústria de Abrasivo; Indústria Petroquímica; Produção de Elem. Quim. e de Produtos Inorgânicos ou Orgânicos; Recuperação de Resíduos Têxteis; Reciclagem de Plásticos; Sintetização ou Pelotização de Carvão de Pedra e Coque; Fabricação de: Adubos; Álcool; Alvaiade; Água Sanitária; Anodos; Artigos Pirotécnicos; Borracha e Látex Sintéticos; Cartão; Cartolina; Celulose; Ceras para Assoalhos; Cola; Combustíveis e Lubrificantes; Concentrados Aromáticos; Corretivos do Solo; Cosméticos; Desinfetantes; Defensivos Agrícolas; Esmaltes; Espumas de Borracha; Explosivos; Fertilizantes; Fósforos; Formicidas e Inseticidas; Fungicidas; Gás de Hulha e Nafta; Germicidas; Glicerina; Lacas; Massa Plástica; Material Fotográfico; Matérias Primas p/ Inseticidas e Fertilizantes; Munição para Caça e Esporte; Munições; Papel; Papelão; Placas de Baterias; Preparados p/ Limpeza e/ou Polimentos; Produtos Agrícolas; Produtos de Perfumaria; Produtos Derivados da Destilação do Carvão de Pedra; Produtos Químicos em Geral; Sabões; Saponáceos; Solventes; Tintas; Vernizes.
USO 22 - COMÉRCIO PERIGOSO	Uso Industrial Nível 4	Atividades industriais cujo funcionamento pode gerar um intenso fluxo de veículos de carga e cujo nível de interferência ambiental requer estudos e avaliações de impactos específicos	
USO AGROPECUÁRIO			
ID USO	Classificação do Uso	Definição	Exemplos



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

USO 23 - AGROPECUÁRIA	Uso Agropecuário	Atividades de produção de plantas, criação de animais, agroindústria e piscicultura	Abate de animais, aração e/ou adubação, cocheira, colheita; criação de chinchila, criação de codorna, criação de escargot, criação de minhocas, criação de peixes, criação de rãs, criação de répteis, granja, pesque e pague, produção de húmus, serviços de imunização e tratamento de hortifrutigranjeiros, serviços de irrigação, serviços de lavagem de cereais, serviços de produção de mudas e sementes, viveiro de animais e criação de gado.	
	Uso Agroindustrial	Atividades de beneficiamento e produção estreitamente relacionadas à atividade agropecuária	Indústria de Beneficiamento; Fabricação de Produtos Naturais; Produtos Alimentícios com Forno a Lenha; Secagem e Salga de Couro e Peles; Fabricação de: Artigos de Couro; Artigos de Pele; Produtos Alimentícios; Produtos Naturais; Artefatos de Bambu; Artefatos de Juncos; Artefatos de Vime; Móveis de Vime; Palha Trançada; Vassouras de Palha.	
	Uso Extrativista	Atividades de extração mineral e vegetal.	Extração de areia, extração de argila, extração de cal, extração de caolim, extração de cimento, extração de madeira; extração de minérios, extração de pedras, extração vegetal e olaria.	
	Uso Agroecológico	Atividades voltadas para práticas de agricultura familiar, produção de orgânicos e desenvolvimento de produtos agroecológicos sem agredir ao meio	Cooperativas de Produtores Rurais, Alimentos Orgânicos, Recuperação do Solo Desmatado, Criação de Animais de Forma Sustentável, Adubação Verde	



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

		ambiente.		
--	--	-----------	--	--

Art. 100. Fica proibida a implantação e instalação de qualquer indústria poluidora em regiões do município onde haja mananciais hídricos, bem como, onde haja a possibilidade de poluição ambiental.

Art. 101. Nas zonas de preservação permanente será permitida apenas a construção de equipamentos de lazer, bem como a edificação de sanitários, quiosques, vestiários, módulos policiais e depósitos necessários aos serviços de manutenção e conservação.

TÍTULO IV

XXVI. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO I

XXVII. DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 102. Configura-se infração contra a Administração Pública aquele que:

- I. dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento, arruamento ou unificação do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, sem a observância das determinações constantes do ato administrativo de licença ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes estaduais e federais;
- II. fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de parcelamento, arruamento ou unificação do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo;
- III. 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 realizar o devido registro no Registro de Imóveis competente;
- IV. 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;
- V. de qualquer modo, concorra para a prática dos incisos anteriores deste artigo, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade;

CAPÍTULO II



ESTADO DE SANTA CATARINA GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

XXVIII. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 103. São passíveis de punição a bem do serviço público os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando a presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidos licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 104. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal em 21 de novembro de 2025.

MARINO JOSE FREY:34596755949 Assinado de forma digital por MARINO JOSE FREY:34596755949
Dados: 2025.11.21 16:38:00 -03'00'
MARINO JOSÉ FREY
PREFEITO MUNICIPAL

ANEXOS DA LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE TUNÁPOLIS

APÊNDICE I

I. PARÂMETROS E CRITÉRIOS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO NO MUNICÍPIO.

Zona	Definição	Dimensões do Lote		Índice de Aproveitamento Básico/Máximo	Taxas (%)		Gabarito (Pavimentos)	Recuos (m)			Instrumentos	Usos	
		Testada Mínima (m)	Área Mínima (m ²)		Ocupação	Permeável mínima		Latera I	Fundo s	Fronta I		Permitidos	Permissíveis
Zona Residencial 1 (ZR1)	Residencial Unifamiliar (RU)	12	360	1,5/-	60	20	2	1,5	1,5	2,00	<ul style="list-style-type: none"> - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) (Exigido para os usos identificados com *) - Direito de preempção; - Outorga Onerosa do direito de construir, até 6 pavimentos; 	USO 2 - Residencial Multifamiliar	USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 12 A - Institucional Especial 1 USO 14 - *Religiosos USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1; USO 17 - * Atividades Noturnas; USO 18 - Hotéis e Pousadas USO 10 - Educacional
	Residencial Multifamiliar (RM)	12	360	1,8/2,5	75	15	4	1,5	1,5	2,00			
	Misto (M)	12	360	/2,5	80	15	6	1,5	1,5	2,00 0,00(2)			
Zona Residencial 2 (ZR2)	Residencial Unifamiliar (RU)	9	250	1,2/	60	20	2	1,5	1,5	2,00	<ul style="list-style-type: none"> - EIV (Exigido para os usos identificados com *) - Direito de preempção; 	USO 1 - Residencial Unifamiliar	USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2 USO 11 - Institucional; USO 13 - Saúde / Assistência Social; USO 4 - Comércio Vicinal USO 10 - Educacional USO 13 - Saúde / Assistência Social USO 14 - *Religiosos USO 16 A - Recreação
	Residencial Multifamiliar (RM)	9	250	1,5/2,0	70	15	4	1,5	1,5	2,00			
	Misto (M)	9	250	2,0/2,5	80	15	4	1,5	1,5	2,00 0,00(2)			

												e Lazer Especial 1 USO 18 - Hotéis e Pousadas	
Zona Residencial 3 (ZR3)	Residencial Unifamiliar (RU)	12	360	0,8/	60	20	2	1,5	1,5	2,00	<ul style="list-style-type: none"> - EIV (Exigido para os usos identificados com *) - Direito de preempção; 	USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 2 - Residencial Multifamiliar USO 4 - Comércio Vicinal;	USO 11 - Institucional
	Residencial Multifamiliar (RM)	12	360	1,0/1,5	70	15	4	1,5	1,5	2,00		USO 12 A - Institucional Especial 1 USO 14 - *Religiosos	USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1
	Misto (M)	12	360	1,5/2,0	80	15	4	1,5	1,5	2,00 0,00(2)		USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2 USO 10 - Educacional USO 13 - Saúde / Assistência Social	USO 18 - Hotéis e Pousadas; USO 20 - *Atividades de Nível de Incômodo 1.
Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)	Residencial Unifamiliar (RU)	9	250	0,8/	50	10	2	1,5	1,5	2,00	<ul style="list-style-type: none"> - IPTU Progressivo no Tempo - Outorga Onerosa do direito de construir, até 04 pavimentos - EIV (Exigido para os usos identificados com *) - Direito de Preempção; 	USO 3 - Conjuntos Habitacionais de Baixa Renda USO 4 - Comércio Vicinal	USO 1 - Residencial Unifamiliar;
	Residencial Multifamiliar (RM)	9	250	1,2/	60	15	4	1,5	1,5	2,00		USO 10 - Educacional; USO 11 - Institucional	USO 2 - Residencial Multifamiliar USO 14 - *Religiosos
	Misto (M)	9	250	1,5/2,0	75	20	4	1,5	1,5	2,00 0,00(2)		USO 13 - Saúde / Assistência Social	
Zona de Uso Misto (ZUM)	Residencial Unifamiliar (RU)	9	250	1,5/	60	20	2	1,5	1,5	2,00	<ul style="list-style-type: none"> - Outorga Onerosa do direito de construir, até 8 pavimentos; - EIV (Exigido para os usos identificados com 	USO 2 - Residencial Multifamiliar; USO 4 - Comércio Vicinal;	USO 1 - Residencial Unifamiliar; USO 6 - Comércio Atacadista;
	Residencial Multifamiliar	9	250	1,8/2,5	75	15	6	1,5	1,5	2,00			

	(RM)									*) - IPTU Progressivo no Tempo;	USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1; USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2; USO 8 - Para Veículos; USO 9 - Comércio de Veículos Leves USO 13 - Saúde / Assistência Social USO 15 - Recreação e Lazer; USO 17* - Atividades Noturnas; USO 18 - Hotéis e Pousadas.	USO 10 – Educacional; USO 11 – Institucional; USO 12 A - Institucional Especial 1; USO 14* - Religiosos	
	Misto (M)	9	250	/3,0	75	10	6	1,5	1,5				
	Comercial (C)	9	250	/3,4	85	10	8	1,5	1,5				
Zona Central (ZC)	Residencial Multifamiliar (RM)	9	250	/3,0	75	10	6	1,5	1,5	2,00 0,00(2)	- IPTU Progressivo no Tempo - Outorga Onerosa do direito de construir, até 14 pavimentos; - EIV (Exigido para os usos identificados com *) - IPTU Progressivo no Tempo;	USO 2:Residencial Multifamiliar; USO 4: Comércio Vicinal; USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1; USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2; USO 9 - Comércio de Veículos Leves; USO 15 - Recreação e Lazer;	USO 1 - Residencial Unifamiliar; USO 3: Habitação Social; USO 8 – Para Veículos USO 10 –Educacional; USO 11 – Institucional; USO 13 - Saúde / Assistência Social; USO 14 - *Religiosos USO 17 - * Atividades Noturnas;
	Misto (M)	9	250	/3,4	85	10	8	1,5	1,5	2,00 0,00(2)			
	Comercial (C)	9	250	/4,0	85	10	14	1,5	1,5	2,00 0,00(2)			

												USO 18 - Hotéis e Pousadas.		
Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI)	Industrial	20	1.000,00	1,5/	50	20		3,00 (min)	3,00 (min)	5,00		USO 6 - Comércio Atacadista		
	Comercial (C)	24	720	1,2/	60	20		1,5	1,5	2,00 0,00(2)		- IPTU Progressivo no Tempo -EIV (Exigido para os usos identificados com *) -Estudo de Impacto Ambiental (EIA);	USO 7 - Comércio e Serviços Especiais USO 8 - Para Veículos USO 20 - Atividades de Nível de Incômodo 1 USO 21 - Atividades de Nível de Incômodo 2 USO 22 - *Atividades de Nível de Incômodo 3	USO 17* - Atividades Noturnas USO 19* - Motéis USO 23* - Comércio Perigoso USO 24: Agropecuária
Zona de Expansão Urbana (ZEU)		12	360 (3)	0,8/	60	20	4	1,5	1,5	2,00 0,00(2)		- Outorga Onerosa do direito de construir, até 4 pavimentos; - EIV (Exigido para os usos identificados com *) - IPTU Progressivo no Tempo;	USO 1 - Residencial Unifamiliar; USO 2:Residencial Multifamiliar; USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2 USO 6 – Comércio Atacadista USO 7 – Comércio e Serviços Especiais USO 12A - Institucional Especial 1 USO 20 - Atividade de Nível de Incômodo 1	USO 8 - Para Veículos USO 17 - * Atividades Noturnas USO 18 - Hotéis e Pousadas USO 14 - *Religioso.
Área de Uso Específico Institucional	Área com finalidade específica de interesse do poder público municipal para implementação/ampliação de usos, atividades e/ou serviços. Devem passar por análise especial da municipalidade.									-Direito de Preempção	USO 10 – Educacional USO 11 – Institucional	USO 12 B - Institucional Especial 1		

(AUE)										USO 15 - Recreação e Lazer USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1 USO 16 B - Recreação e Lazer Especial 2	(Cemitérios)
Macrozona Rural (MR)										USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 4 - Comércio Viciinal USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1 USO 16 B - Recreação e Lazer Especial 2 USO 18 - Hotéis e Pousadas USO 24: Agropecuária	USO 10 - Educacional USO 11 - Institucional USO 12 A - Institucional Especial 1 USO 12 B - Institucional Especial 2
Zona de Preservação Permanente (ZPP)	Áreas protegidas por legislação ambiental, seus parâmetros devem obedecer ao disposto nas leis nº 12.651/2012, nº 6.902/1981 e demais legislações pertinentes. Em caso de sobreposição destas áreas com outras macrozonas ou zonas urbanas, os parâmetros de ocupação do território especificados nas leis federais para áreas de preservação devem ser considerados prioritariamente. Em áreas incluídas no perímetro urbano anteriores à revisão do plano diretor, considerar parâmetro definidos pelo ETSA.										
Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA)	Destina-se a uso com finalidade específica pública/ambiental/cultural, devendo toda intervenção nesta zona ser objeto de estudo por parte do Poder Público Municipal. Deve-se procurar manter a área com tipologias distintas, espaços e edificações significativas e de interesse público, fortalecendo a identidade e promovendo o senso de comunidade, democratizando o acesso à cidade. Incluem-se, nesta zona, as áreas de preservação permanente, para as quais deve-se respeitar o disposto nas leis estaduais e federais pertinentes.										
Macrozona de Ambiente Ambiental (MIA)	Áreas protegidas por legislação ambiental, seus parâmetros devem obedecer ao disposto nas leis nº 12.651/2012, nº 6.902/1981 e demais legislações pertinentes. Em caso de sobreposição destas áreas com outras macrozonas ou zonas urbanas, os parâmetros de ocupação do território especificados nas leis federais para áreas de preservação devem ser considerados prioritariamente. Destaca-se que estas áreas são voltadas para o uso recreativo de lazer e cultural, sendo áreas de remanescentes florestais com potencial turístico inseridos na MR.										

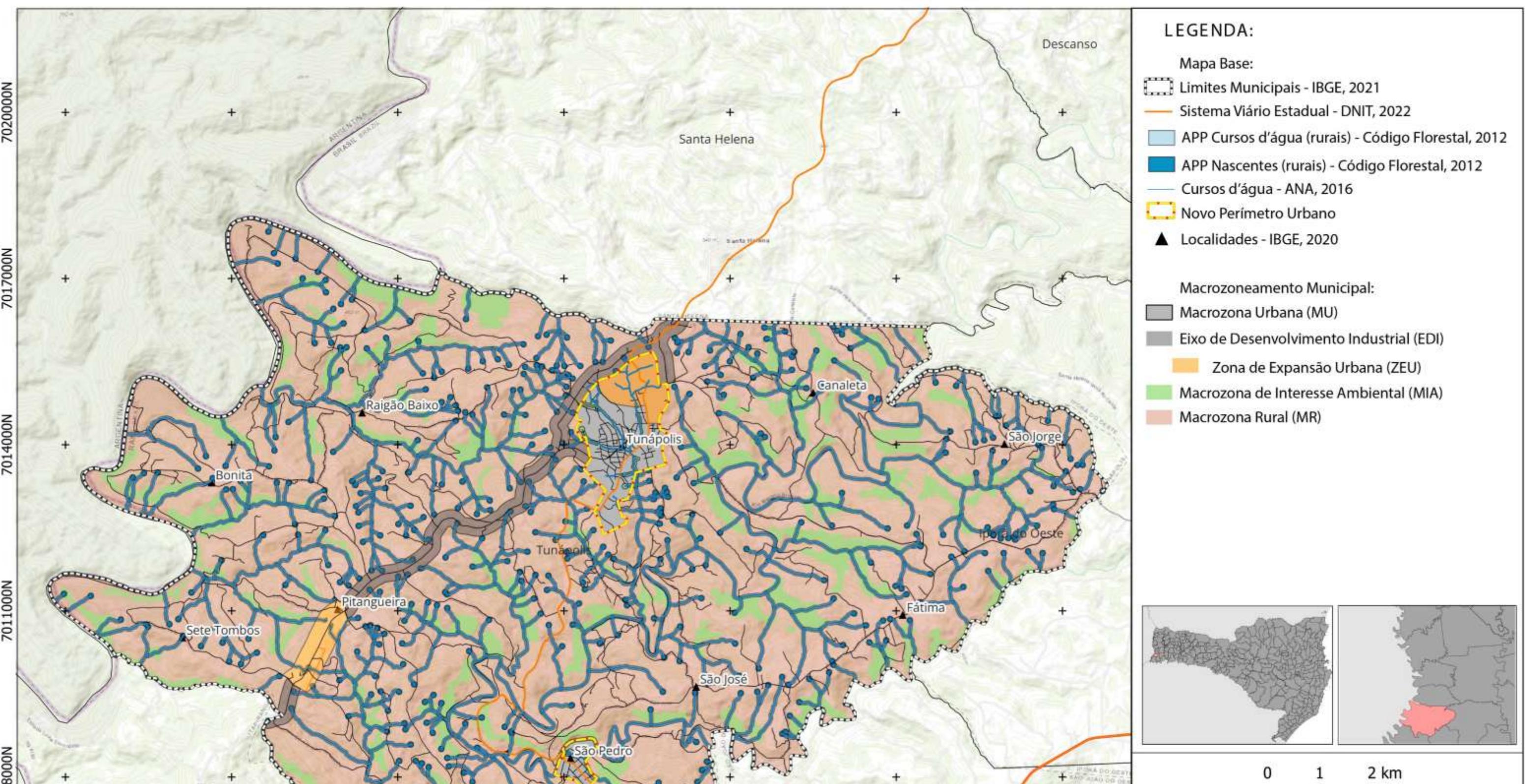
(1) A distância de 1,50m entre a divisa e edificação deve ser respeitada, no caso de haverem aberturas nas laterais da edificação.

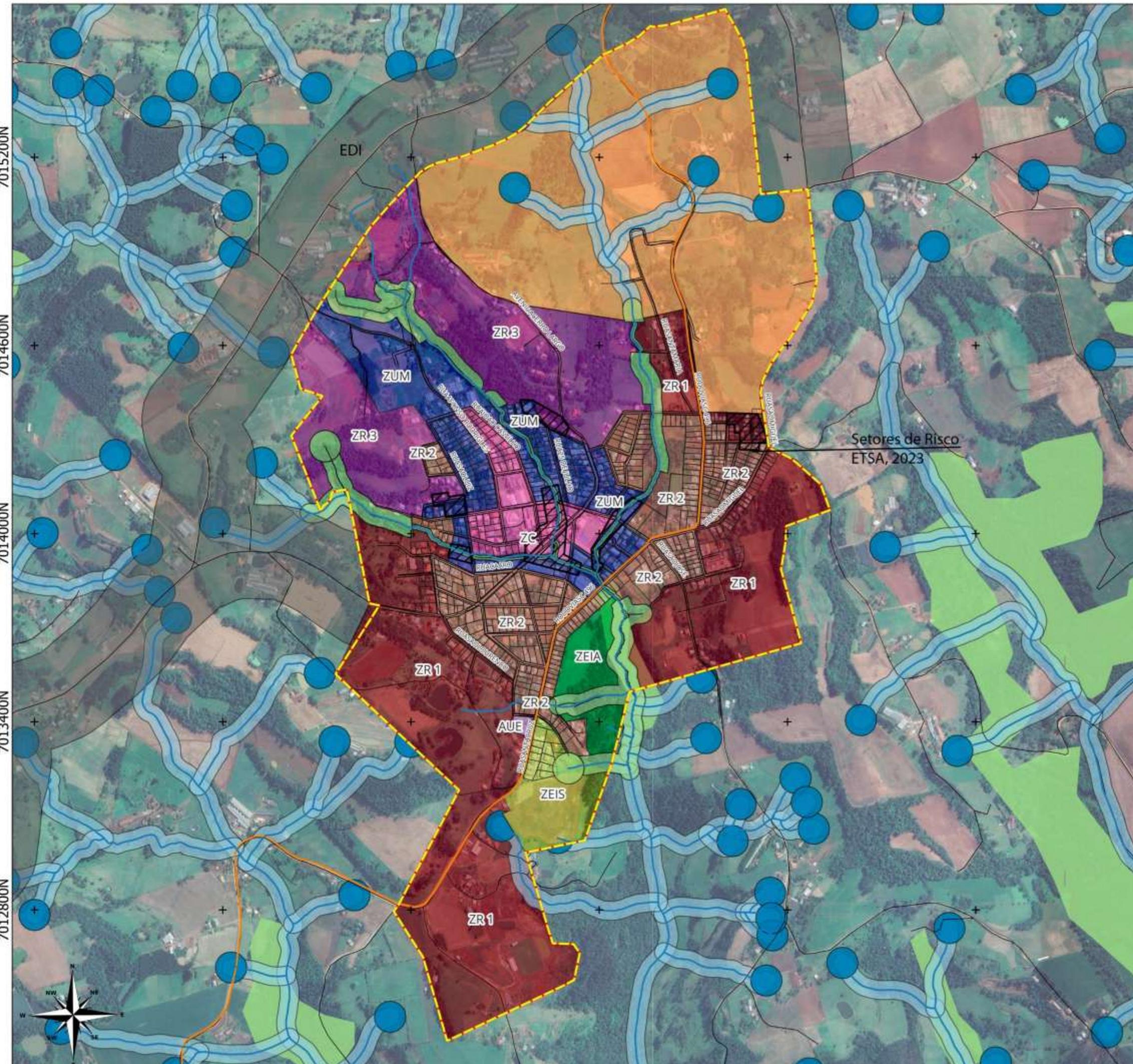
(2) Nas ZUM e ZC o recuo de edificações mistas (com térreo comercial) e ou comerciais pode ser de 0,00m, no alinhamento da calçada. Nos pavimentos superiores o recuo frontal deve ser considerado de 4,00m, quando residenciais.

(3) Parcelamento das chácaras urbanas: As chácaras urbanas admitem reparcelamento e desdobramento quando a parcela do terreno dispor de área superior à 3.000m² e inferior 10.000m², com testada mínima de 20m, cada unidade de parcelamento poderá compor apenas uma unidade familiar com taxa de ocupação mínima de 25%.

ANEXO I

II. MAPA DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL





LEGENDA:

- Mapa Base:
- Limites Municipais - IBGE, 2021
 - Sistema Viário Estadual - DNIT, 2022
 - Face de Logradouros - IBGE, 2021
 - Lotes Urbanos - Prefeitura Municipal, 2023
 - Cursos d'água - ANA, 2016
 - Perímetro Urbano
- Zoneamento Urbano:
- AUE Área de Uso Específico
 - ZC Zona Central
 - ZEIA Zona Especial de Interesse Ambiental
 - ZEIS Zona Especial de Interesse Social
 - ZR 1 Zona Residencial 1
 - ZR 2 Zona Residencial 2
 - ZR 3 Zona Residencial 3
 - ZUM Zona de Uso Misto
 - ZPP Zona de Preservação Permanente ETSA, 2023 (Compreende as áreas do perímetro urbano atual)
 - Zona de Preservação Permanente Código Florestal (2012) - áreas delimitadas de APP (rurais) das nascentes e cursos d'água para o perímetro urbano
 - ZEU Zona de Expansão Urbana



0 250 500 m

Escala: 1:10.200

Município: Tunápolis/SC | PLANO DIRETOR MUNICIPAL

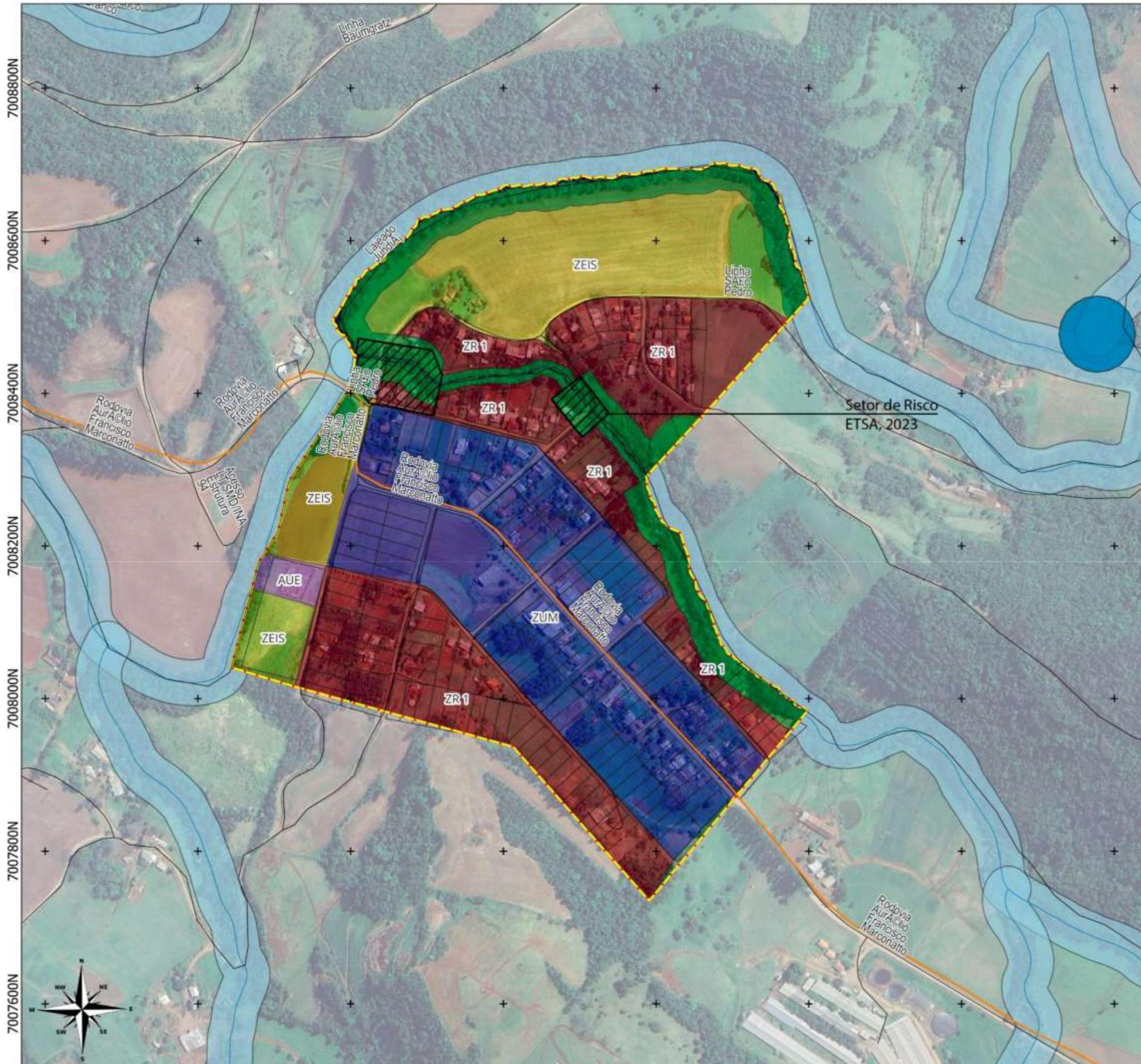
MAPA: Zoneamento Urbano da Sede

Prancha:

Data: Abril/2024

Responsável Técnico: Marcos Roberto Borsatti

Realização: Tamires Lenhart



LEGENDA:

Mapa Base:

- Limites Municipais - IBGE, 2021
- Sistema Viário Estadual - DNIT, 2022
- Face de Logradouros - IBGE, 2021
- Massas d'água - INDE, 2022
- APP Cursos d'água (rurais) - Código Florestal, 2012
- APP Nascentes (rurais) - Código Florestal, 2012
- Cursos d'água - ANA, 2016
- Perímetro Urbano

Zoneamento Urbano:

- AUE Área de Uso Específico
- ZEIS Zona Especial de Interesse Social
- ZR 1 Zona Residencial 1
- ZUM Zona de Uso Misto
- ZPP Zona de Preservação Permanente ETSA, 2023 (Compreende as áreas delimitadas pelo perímetro urbano atual)

Zona de Preservação Permanente
Código Florestal, 2012 (Abrange as áreas rurais e as novas áreas incluídas no perímetro urbano)



0 100 200 m

Escala: 1:8.000

Sistema de Projeção "SIRGAS 2000/UTM zone 22S"
Datum SIRGAS 2000

Município: Tunápolis/SC | PLANO DIRETOR MUNICIPAL

MAPA: Zoneamento Urbano da Linha São Pedro

Prancha:

Data: Abril/2024

Responsável Técnico: Marcos Roberto Borsatti

Realização: Tamires Lenhart



LEGENDA:

VIAS RURAIS PRINCIPAIS

— VIAS RURAIS PRINCIPAIS

— VIAS RURAIS SECUNDÁRIAS

Estradas e Rodovias

— Estradas Municipais

— Estadual/Distrital

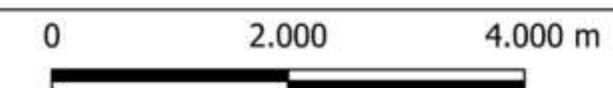
— Federal

VIA DE TRANSITO RAPIDO

— PERÍMETRO URBANO

— PERÍMETRO MUNICIPAL

● Pontes



Sistema de Projeção "SIRGAS 2000/UTM zone 22S"
Datum SIRGAS 2000

Município: TUNÁPOLIS/SC | PLANMOB

ESCALA: 1:50.000

MAPA: Hierarquia Viária Municipal

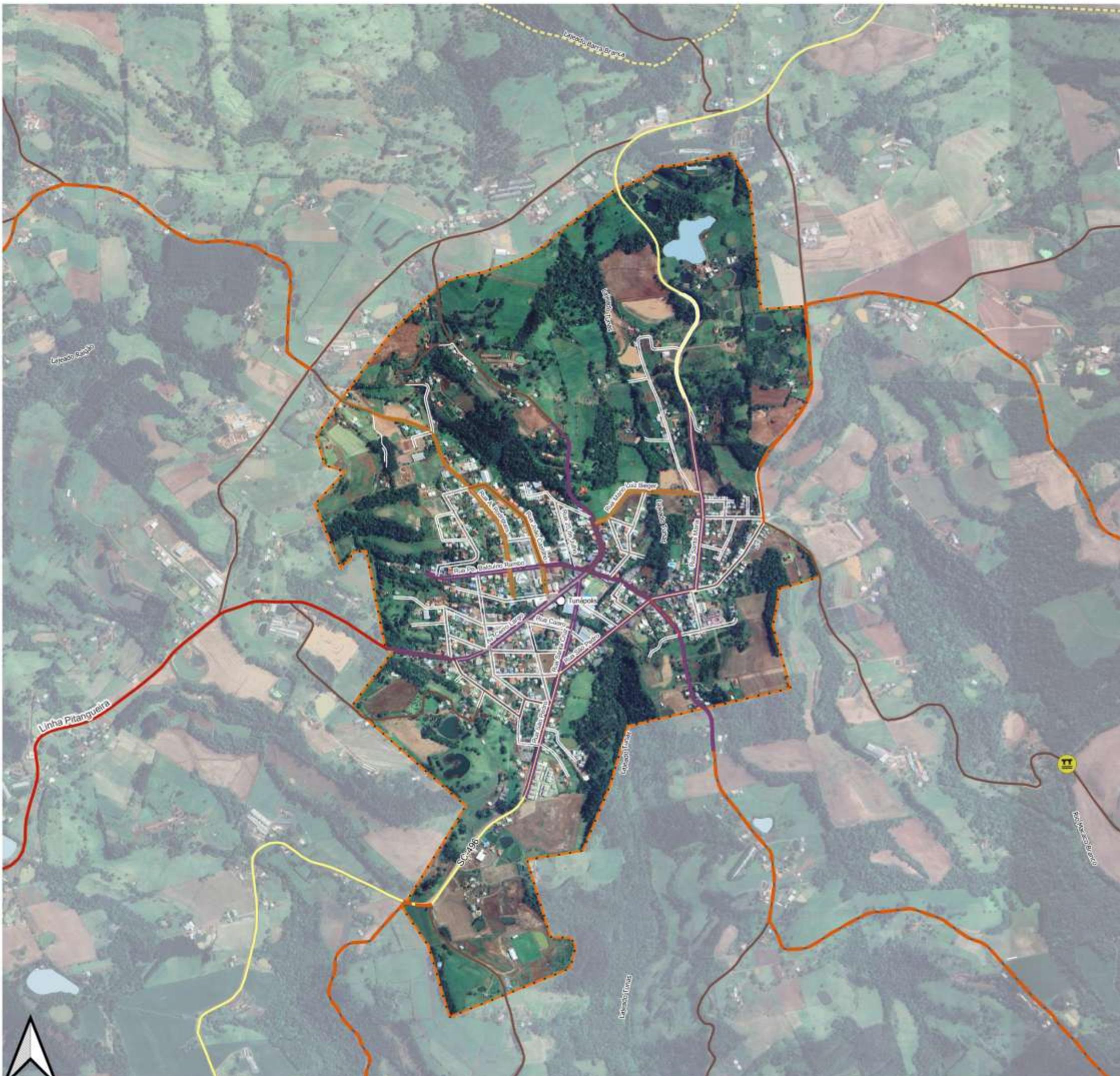
Prancha: 00

Data: Julho/2024

Responsável: ANEXO I

Porto Borsatti

Realização: Diêmesson Hemerich



LEGENDA:

Hierarquia Viária Urbana

- ARTERIAL

- ### — COLETORA

- LOCA

Hierarquia Viária Municipal

- VIA DE TRÂNSITO RÁPIDO

- ## — ESTRADAS MUNICIPAIS PRINCIPAIS

Entregas a Redevise SC

- FEDERAL

- ESTADUAL

- PERÍMETRO URBANO

- ### PERÍMETRO MUNICIPAL



0 500 1.000 m

*Sistema de Projeção "SIRGAS 2000/UTM zone 22S"
Datum SIRGAS 2000*

Município: TUNÁPOLIS/SC | PLANMOB

ESCALA: 1:10.000

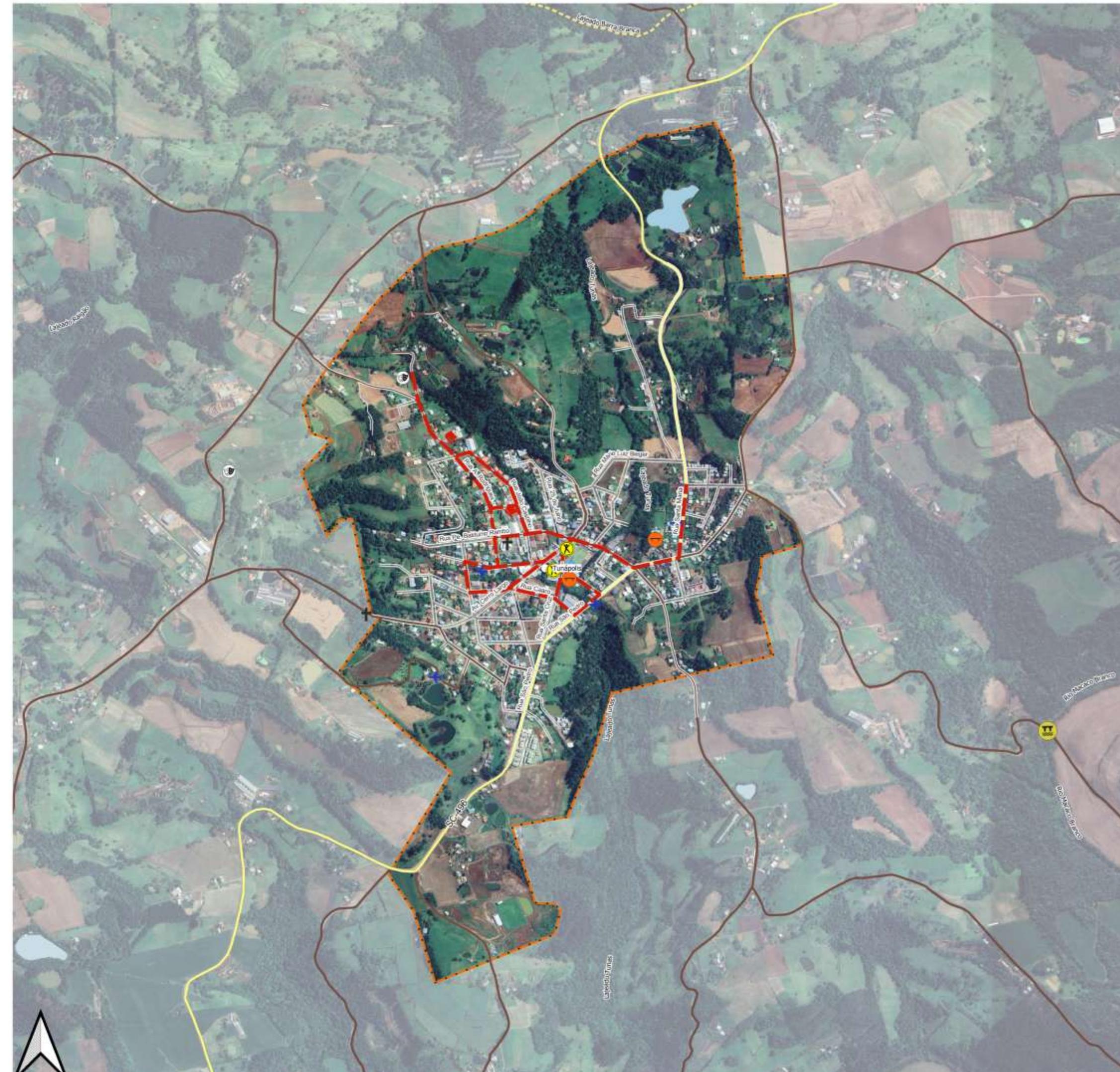
MAPA: Hierarquia Viária

Data: Julho/2024

Responsável Técnico: Marcos Roberto Borsatti

ANEXO II

Realizac



LEGENDA:

- ROTA ACESSÍVEL PRIORITÁRIA
 - EQUIPAMENTOS URBANOS
 -  Cultural
 -  Educacional
 -  Esportivo
 -  Lazer
 -  Religioso
 -  Turismo
 -  PERÍMETRO URBANO
 -  PERÍMETRO MUNICIPAL
 -  Pontes

0 500 1.000 m

*Sistema de Projeção "SIRGAS 2000/UTM zone 22S"
Datum SIRGAS 2000*

Municipio: TUNÁPOLIS/SC | PLANMOB

MAPA: Rota Acessível Prioritária

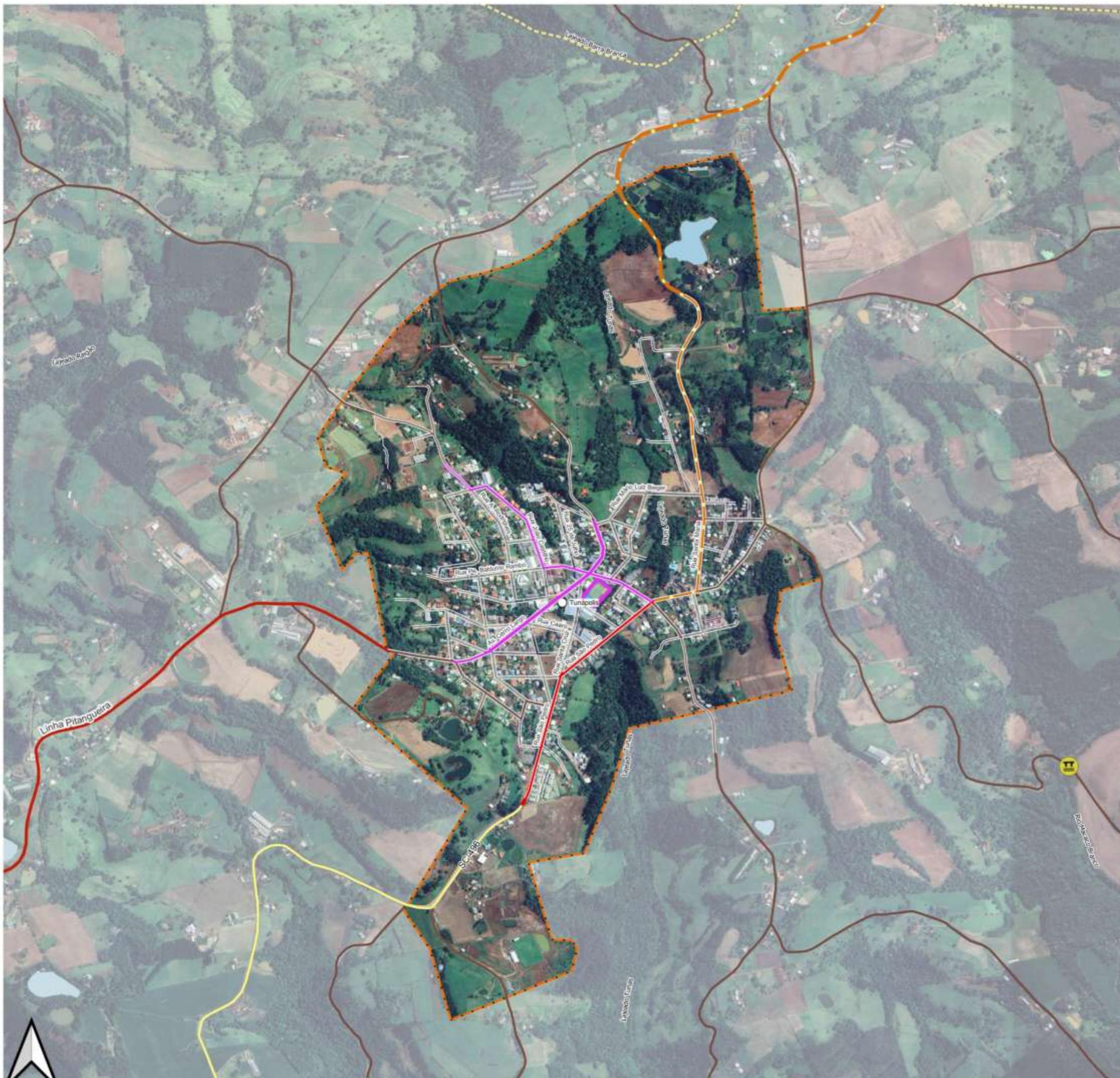
THE INFLUENCE OF CULTURE ON PARENTING

Prancha: 0

Data: Julho/2024

Responsável Técnico: Marcos Roberto Borsatti

Realização: Diêmesson Hemerich



LEGENDA:

CICLOVIA

— PRIORITÁRIA

— EXPANSÃO

— STA. HELENA

Hierarquia Viária Municipal

— VIA DE TRÂNSITO RÁPIDO

— ESTRADAS MUNICIPAIS PRINCIPAIS

— ESTRADAS MUNICIPAIS SECUNDÁRIAS

Estradas e Rodovias SC

— FEDERAL

— ESTADUAL

— PERÍMETRO URBANO

— PERÍMETRO MUNICIPAL

— Pontes

0 500 1.000 m

Sistema de Projeção "SIRGAS 2000/UTM zone 22S"
Datum SIRGAS 2000

Município: TUNÁPOLIS/SC | PLANMOB

ESCALA: 1:10.000

MAPA: Rota Ciclável Urbana

Data: Julho/2024

Responsável: ANEXO IV
Realização: Driemesson Hemerien

rt Borsatti

ANEXO VII



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

APÊNDICE II

IX. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – MODELO DE CONTRATO

Por este instrumento particular de compra e venda, de um lado como outorgante vendedora, _____, nacionalidade, estado civil, profissão, RG nº, CPF nº, residente e domiciliada na _____, cidade/Estado, e de outro lado, como outorgado comprador, _____, nacionalidade, profissão, RG nº, CPF nº, residente e domiciliado na _____, cidade/Estado, têm entre si justo e contratado, o seguinte:

1º A outorgante vendedora é senhora e legítima proprietária e possuidora de um terreno urbano, designado como Lote XX da Quadra XX do Loteamento XXXXX, Distrito de XXXX, Cidade de XXXX, Estado de XXX, medindo XX metros de frente para a Estrada XXX, atual Rua XXXX, do lado direito mede XXX metros, dividindo com o lote XX da quadra XX, e nos fundos mede XXX metros, dividindo com os lotes nº XX e XX, da quadra XX, encerrando a área de XXXXXm², Classificação Fiscal nº XX.XXX.XXX, Matrícula nº XX.XXX do Xº Registro de Imóveis de XXX, conforme planta, matrícula e carnê de IPTU que fazem parte integrante do presente instrumento;

Neste ato o outorgado comprador declara ter vistoriado o imóvel bem como sua documentação, aceitando recebê-lo no estado em que se encontra.

2º Pelo presente instrumento de venda e compra, a vendedora vende ao comprador o imóvel descrito na cláusula primeira pelo preço certo e ajustado de R\$ XX (XXX reais), através de Transferência Eletrônica Disponível - TED, conforme dados bancários informados e de responsabilidade da outorgante vendedora: Banco XXXX, agência XXXX, conta corrente nº XXXX, sendo a efetivação da transferência a prova de total e irrevogável quitação do pagamento;

3º A posse e domínio definitivo do imóvel acima descrito e caracterizado é transferida neste ato para o outorgado comprador, podendo usar, gozar e dispor do imóvel, da forma que melhor lhe convier;

4º O presente instrumento particular de venda e compra é feito em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se os contratantes por si, seus herdeiros ou sucessores ao cumprimento do presente instrumento, não sendo lícito às partes dele se arrependerem;

5º Os contratantes declaram que não são empregadores ou produtores rurais, não estando incursos na Lei Previdenciária nº 8.212/91;

6º Os contratantes estão cientes dos documentos exigidos pelo art. 1º, § 1º da Lei nº 7.433/85, tendo sido dispensada a apresentação de forma expressa;

7º Foram apresentadas as certidões negativas de débitos trabalhistas em nome dos contratantes;

8º Fica eleito o Foro da Comarca de XXXX, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento, desprezando-se qualquer outro por mais privilegiado que possa ser.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

9º As partes autorizam o Xº Oficial de Registro de Imóveis de XXXX a proceder aos registros e averbações que se fizerem necessárias.

E, por estarem assim, justos e contratados, assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor e conteúdo, composto de 1 folha frenteeverso cada.

XXXX, X de XXXX da era de 2024.

VENDEDORA (reconhecer firma) COMPRADOR (reconhecer firma)

TESTEMUNHA 1 (RG, CPF, reconhecer firma)

TESTEMUNHA 2 (RG, CPF, reconhecer firma)



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

APÊNDICE III

X. TERMO DE COMPROMISSO

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

I - Partes, Fundamental Legal, Local e Data

01. Partes: De um lado, o Município de Tunápolis/SC, neste termo simplesmente nomeada 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 infraestrutura em Loteamento por ela aprovado.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

05. Objeto: É objeto deste Termo de Compromisso a execução das Obras de Infraestrutura do Loteamento _____ (**Nome do Loteamento**) Requerido pelo Processo Nº. _____/_____.

III - Obrigações e Prazos

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 2 (dois) 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 infraestrutura, 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;



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

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 concluídos os serviços no prazo estipulado, a prorrogação deste, antes do seu término, mediante ampla justificativa que não sendo aceita pela Municipalidade, sujeitá-lo-á a multa no Valor de _____ **UFRM** 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 após verificado o cumprimento de todas as obrigações dele 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.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Tunápolis/SC _____ de _____ de _____.

Prefeito Municipal

Loteador e/ou Proprietário



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

APÊNDICE IV

XI. TERMO DE CAUCIONAMENTO

TERMO DE CAUCIONAMENTO GARANTIA E TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO E POSSE DAS ÁREAS PÚBLICAS, QUE CELEBRAM O MUNICÍPIO DE TUNÁPOLIS 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 Tunápolis, 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 garantia ficam caucionados os *Lotes _____*, averbados no Registro de Imóveis por ocasião do registro de loteamento, que não poderão em hipótese alguma ser vendidos antes da aceitação, por escrito, pelo Município.

Tunápolis/SC _____ de _____ de ____.

Representante Município

Ass. Loteador



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS