



www.LeisMunicipais.com.br

Versão consolidada, com alterações até o dia 15/12/2017

LEI Nº 1219, DE 20 DE SETEMBRO DE 1982

REGULA O PARCELAMENTO DA TERRA NO MUNICÍPIO DE MAFRA.

O Cidadão Plácido Gaissler, Prefeito Municipal de Mafra, Estado de Santa Catarina, faço saberá todos os habitantes deste Município que a Câmara de Vereadores aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O Parcelamento da área urbana do Município de Mafra será efetuado em estrita obediência aos princípios de organização do espaço que ensejam a melhoria da qualidade da vida de seus habitantes.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano será realizado sob a forma de loteamento ou desmembramento.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com aberturas de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão das glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema-viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos ou ampliação dos já existentes.

Art. 3º Os projetos de abertura de logradouro de iniciativa particular deverão ser organizados de maneira a não atingirem nem comprarem propriedade de terceiros, seja de particular ou de entidades governamentais, não devendo desses projetos resultar ônus para o Município.

Parágrafo Único - Os projetos de abertura de logradouro e seus detalhes poderão ser aceitos ou recusados, tendo em vista as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Físico Territorial de Mafra, cabendo ao órgão municipal competente, determinar a correção das deficiências dos arruamentos projetado.

Capítulo II DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO.

Art. 4º Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para uso do solo apresentando requerimento e 2 (duas) vias da planta do imóvel em escala 1:1.000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, contendo:

I - Certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel;

II - Título de propriedade ou equivalente;

III - Denominação, localização, orientação e área do imóvel a ser parcelado;

IV - divisas da propriedade perfeitamente definidos;

V - Curval de nível de metro em metro;

VI - Localização dos cursos d'água, bosques, monumentos naturais ou artificiais, árvores frondosas e construções existentes;

VII - Arruamentos vizinhos à todo perímetro, com locação exata das vias de comunicação, áreas livres e dos equipamentos comunitários e urbanos existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;

VIII - Outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento, em particular o tipo de uso predominante a que o empreendimento se destina.

Art. 5º A Prefeitura traçará na planta apresentada:

I - As ruas e estradas que compõem ou irão compor o sistema viário básico da região;

II - A área e a localização aproximada dos espaços abertos necessários à recreação pública, localizados de forma a preservar as belezas naturais e os sítios de natureza artística, histórica ou arqueológica a serem valorizados ou preservados;

III - A área e localização aproximada dos terrenos destinados à escolas e outros usos públicos destinados a necessários ao equipamento do Município;

IV - A zona ou zonas de uso predominante da área com indicação do uso compatível.

Art. 6º Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pela via da planta dividida, organizará o projeto definitivo, na escala 1:1.000 em 5 (cinco) vias. Esse projeto será assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA e pelo proprietário ou seu representante legal, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

I - sistema viário

II - Destinação das várias áreas compreendidas na propriedade;

III - Indicação da implantação dos edifícios, suas características, número de pisos e unidades

habitacionais, caso a área se destine a conjuntos habitacionais;

IV - Subdivisão das quadras em lotes com suas respectivas dimensões e numeração;

V - Recuos exigidos, devidamente cotados;

VI - Anteprojeto dos perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicações e logradouros;

VII - Memorial descritivo e justificativo do projeto, com indicação dos encargos que o requerente se propõe a assumir quanto à infraestrutura e equipamentos.

Art. 7º Apresentado o projeto definitivo de loteamento ou desmembramento, a Prefeitura Municipal terá o prazo de 40 a 20 dias para a sua aprovação ou rejeição.

Parágrafo Único - Solicitado esclarecimentos ou feitas exigências pela Prefeitura Municipal, os prazo de que trata este artigo ficarão suspensos até o respectivo atendimento pelo interessado.

Art. 8º Aprovados os elementos constantes do artigo 6º, o requerente deverá apresentar em prazo fixado pela Prefeitura, os seguintes projetos de execução:

~~I - Projeto de terraplanagem e arruamento incluindo: Planta com dimensões lineares e angulares dos traçados, raios cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais de vias curvilíneas; perfis longitudinais de comunicação e praças nos seguintes escalas: horizontal, 1:1.000 e vertical, 1:1000; planta com indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos ou cursos das vias projetadas e referenciadas à RN (referência de nível) existente, se houver; indicação da pavimentação a ser usada nas vias de circulação;~~

I - Projeto de terraplanagem e arruamento incluindo:

- a) Planta com dimensões lineares e angulares dos traçados, raios cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais de vias curvilíneas;
- b) perfis longitudinais de comunicação e praças nos seguintes escalas: horizontal, 1:1.000 e vertical, 1:1000;
- c) planta com indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos ou cursos das vias projetadas e referenciadas à RN (referência de nível) existente, se houver;
- d) indicação da pavimentação a ser usada nas vias de circulação, que deverá ser flexível, semi-flexível, rígido ou semi-rígido, sem o qual não terá aprovação da Prefeitura Municipal de Mafra; (Redação dada pela Lei nº [4264/2017](#))

II - Projeto da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletéricos;

III - Projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume, quando for o caso;

IV - Projeto de iluminação pública e energia elétrica;

V - Projeto de arborização das vias de comunicação;

VI - Indicação dos serviços e restrições especiais que, eventualmente, gerarem os lotes ou edificações;

VII - Memorial descritivo e justificativo do projeto com estudo econômico e proposta de faseamento.

Art. 9º Caso aprovado o projeto pela Prefeitura, o interessado, assinará termo de acordo, no qual se obrigará a:

I - Transferir, mediante escritura pública de doação, sem ônus qualquer para o Município, a propriedade das vias contidas no parcelamento em questão e das demais áreas necessárias aos equipamentos urbanos, de conformidade com o artigo 6º desta lei;

II - Executar, à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras constantes dos projetos enumerados no artigo 8º, aprovados pela Prefeitura Municipal;

III - Facilitar a fiscalização permanente da prefeitura, quando da execução das obras e serviços;

IV - Não outorgar qualquer escritura definitiva de lote antes de concluídas e aprovadas as obras previstas no item II e de cumpridas as demais obrigações impostas por lei, ou assumidas no termo de acordo;

V - Mencionar nos compromissos de compra e venda de lotes a condição de que as mesmas só poderão receber construções depois de executadas e aprovadas às obras previstas no item II deste artigo.

§ 1º - As obras que se refere o item II deste artigo deverão ter início dentro do prazo mínimo de um ano, findo o qual caduca a aprovação do parcelamento, salvo se o requerente provar perante a Prefeitura nos 15 (quinze) dias seguinte ao término daquele prazo que a inobservância foi devida à força maior.

§ 2º - A execução dos trabalhos poderá ser feita por fases, segundo cronograma de obras aprovadas pela Prefeitura mas sem prejuízo do prazo fixado no item III.

Art. 10 - Como garantia das obras mencionadas no item II do artigo anterior o interessado caucionará, mediante escritura pública, uma área indicada pela Prefeitura Municipal correspondente a um terço da área edificável do projeto.

§ 1º - No ato da aprovação do projeto, bem como na escritura de caução mencionada neste artigo, deverão estar especificados as obras e serviços que o empreendedor fica obrigado a executar no prazo fixado no termo de acordo previsto no artigo 9º, findo o qual perderá em favor do Município a área caucionada caso não tiver cumprido aquelas exigências.

§ 2º - A Prefeitura poderá substituir-se ao titular da licença de parcelamento para por conta e risco deste, fazer executar os trabalhos de urbanização que não tenham sido por ele efetuados nos prazos fixados, ou para corrigir ou alterar de harmonia com os projetos aprovados.

Art. 11 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, o interessado requererá a aprovação do loteamento, aceitação e entrega das vias e logradouros ao uso público. A Prefeitura, após vistoria do seu órgão competente, liberará o alvará de aprovação e a área caucionada, mediante a expedição de auto de vistoria.

Parágrafo Único - O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta final do parcelamento que será considerada oficial para todos os efeitos.

Art. 12 - Para efeito da presente lei, a ocupação do solo mediante instituição de condomínio horizontal deverá satisfazer as mesmas regras e exigências estabelecidas para os parcelamentos.

Art. 13 - Aplicam-se aos desmembramentos no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para parcelamento do solo, de uma maneira geral.

Capítulo III DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 14 - Não poderão ser arruados nem loteados terrenos que forem, à juízo da prefeitura, julgados impróprios para a edificação ou inconvenientes para habitação.

Art. 15 - Não poderão ser aprovados projetos de loteamento nem permitidas aberturas de vias em terrenos baixos e alagadiços, sujeitos inundações, sem que sejam previamente aterradas e executadas as obras de drenagem necessárias.

Art. 16 - A Prefeitura somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação as vias de comunicação e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta lei.

Art. 17 - Os cursos d'água não poderão ser canalizados ou terem o curso alterado sem prévio consentimento da Prefeitura.

Art. 18 - Na zona urbana, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados não forem aceitos pela Prefeitura na forma desta lei, o seu proprietário será lançado para pagamento de imposto territorial, com relação à área das referidas vias de comunicação e logradouros, como terrenos não edificados.

Art. 19 - Quando um projeto de arruamento envolver alguma área panorâmica de interesse histórico, arquitetônico, arqueológico e artístico, ou algum aspecto paisagístico, serão obrigatoriamente postos em práticas medidas convenientes para sua necessária defesa, devendo a Prefeitura Municipal, como condição para aprovação do projeto, determinar a construção de mirantes, balaustradas e a realização de qualquer obra porventura necessária, providenciando, outrossim, seja assegurada a perene servidão pública sobre as mesmas áreas e aspectos.

Capítulo IV DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

SEÇÃO I DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Art. 20 - Fica proibida, as ruas urbanas e rural do Município, a abertura de vias de comunicação sem prévia autorização da Prefeitura.

Art. 21 - Nos projetos de arruamento, o traçado das novas vias deverá comprovar sua perfeita adequação com a trama viária, existente de modo a satisfazer plenamente as condições de circulação local.

Art. 22 - Todas as vias de acesso, inclusive as passagens de uso exclusivo para pedestres, serão arborizados podendo o Executivo Municipal detalhar as diversas espécies.

§ 1º - Por vias de acesso entende-se o conjunto composto pela caixa de rua passeios e canteiros centrais quando for o caso.

§ 2º - Por caixa de rua entende-se o conjunto de vias carroçáveis, mais o espaço de estacionamento.

§ 3º - Por passeio entende-se o caminho elevado de 5 (cinco) a 25 (vinte e cinco) centímetros acima o nível carroçável que ladeia as ruas junto das edificações e de destina ao trânsito de pedestres.

§ 4º - Por canteiro entende-se a área ajardinada ou pavimentada e levantada com passeios, situada no centro de uma via, separando duas caixas de rua.

Art. 23 - As vias de circulação poderão terminar nas divisas de glebas a lotear, desde que arrematadas por praças de retorno (cul, desac) ou estacionamento.

Art. 24 - A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente ou constante de projeto de loteamento já aprovado pela Prefeitura Municipal não poderá ser inferior a esta, ainda que pela função característica possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 25 - No cruzamento das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 9 (nove) metros de raio mínimo.

Art. 26 - A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial só poderá ser feita por meio de número e letras.

Art. 27 - As dimensões das caixas de ruas e passeios das vias públicas deverão ajustar-se a natureza, uso e densidade de população das áreas servidas, à juízo da Prefeitura. Essas dimensões deverão se enquadrar às determinações referentes ao sistema viário constantes no relatório do Prognóstico.

Parágrafo Único - A caixa de rua das praças de retorno deverão ter diâmetro mínimo de 18 (dezoito) metros.

Art. 28 - A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 10% (dez por cento).

Parágrafo Único - Em áreas exclusivamente acidentadas serão permitidas rampas de até 15% desde que não ultrapassem 1/3 (um terço) do total das ruas.

Art. 29 - A declividade mínima das vias de circulação será de 0,5% (meio por cento).

SEÇÃO II DO APROVEITAMENTO DO TERRENO.

~~**Art. 30 -** As áreas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, chamados bem como a espaços de uso público, não poderão ser inferior a 40% (quarenta por cento) da gleba, na seguinte proporção:~~

Art. 30 - As áreas destinadas ao sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como espaços de uso público, não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, na seguinte proporção: (Redação dada pela Lei Complementar nº 40/2015)

I - 15% (quinze por cento) para as áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, chamadas áreas comunitárias;

II - 10% (dez por cento) para as áreas destinadas a espaços livres de uso público, que serão chamadas de áreas verdes;

~~III - 15% (quinze por cento) para as áreas destinadas ao sistema de circulação, chamadas áreas públicas.~~

III - 10% (dez por cento) para áreas destinadas ao sistema de circulação, chamadas áreas públicas; (Redação dada pela Lei Complementar nº 40/2015)

IV - não se aplicam os percentuais do caput e dos incisos, I, II e III deste artigo aos loteamentos destinados a uso industrial, com lotes maiores de 15.000 m² (quinze mil metros quadrados). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 40/2015)

V - não se aplicam os percentuais do caput e dos incisos, I, II e III deste artigo aos loteamentos residenciais e comerciais de até 10.000 m² (dez mil metros quadrados), para matrículas existentes até a data da publicação desta Lei. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 40/2015)

§ 1º - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º - Os percentuais para os casos do inciso IV e V serão fixados pela Comissão do Plano Diretor, levando em consideração os arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com respectivas distâncias da área loteável. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 40/2015)

Art. 31 - Quando a área dos 15% destinados à implantação da área comunitária da gleba a ser loteada for inferior ao lote mínimo exigido lembrar-se-á estas aos 10% destinados à áreas verdes, podendo a Prefeitura optar por uma das destinações ou fazê-la mista.

Parágrafo Único - Caso a somada área comunitária com a área verde não perfizer o lote mínimo exigido por lei, dar-se-á a destinação da segunda.

Art. 32 - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "nom aedificandi" de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo quando legislação específica exigir índice maior.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal poderá exigir em cada loteamento a reserva da faixa "nom aedificandi" destinada a equipamento urbanos.

Art. 33 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200 (duzentos) metros.

Art. 34 - Não serão aprovados loteamentos ou desmembramentos que possuam lotes encravados, mesmo que comunicados aos sistemas de circulação por meio de servidão predial.

Capítulo V DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 35 - O projeto de parcelamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovados da Prefeitura.

Art. 36 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas de lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 37 - As infrações da presente lei darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo obra e à aplicação de multas fixados pela Prefeitura.

Art. 38 - Os interessados em loteamentos abertos em desacordo com esta lei e ainda não aprovados pela Prefeitura, terão o prazo de 30 (trinta) dias para adaptar o projeto às suas exigências, sob pena de interdição e demolição das obras executadas.

~~**Art. 39 -** Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.~~

~~Parágrafo Único - Os pedidos de regularização dos parcelamentos não efetivados serão regulados pela lei vigente no momento da revalidação da licença.~~

Art. 39 Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º Será termo do ato de aprovação e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura, o termo de aprovação apostado no corpo do mapa de loteamento ou desmembramento devidamente assinado pelo Executivo.

§ 2º Os pedidos de regularização dos parcelamentos não efetivados serão regulados pela lei vigente no momento da revalidação da licença. (Redação dada pela Lei nº 4306/2017)

Art. 40 - Constituí crime contra a administração pública, nos termos do artigo 50 da Lei Federal nº 6.766 de 19/12/79 dar início de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo sem autorização da Prefeitura Municipal, ou em desacordo com as disposições desta Lei.

Art. 41 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Mafra, em 20 de setembro de 1982.

PLÁCIDO GAISSLER
Prefeito Municipal

[Download do documento](#)

Esse conteúdo não substitui o publicado no Diário Oficial do Município.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 16/01/2018

Nota: Este texto disponibilizado não substitui o original publicado em Diário Oficial.