



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIBERATO SALZANO
CNPJ 89.030.639/0001-23
Av. Rio Branco, 234 – Centro – Liberato Salzano -RS



Projeto de Lei do Executivo Municipal nº 32, de 30 de abril de 2021

“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS PARA FINS URBANOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

A PREFEITA MUNICIPAL de Liberato Salzano, Estado do Rio Grande do Sul, Faço Saber, em cumprimento ao disposto no artigo 123, IV, da Lei Orgânica Municipal, que se a Câmara Municipal de Vereadores aprovar eu sancionarei e promulgarei a seguinte:

LEI

Capítulo I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo e a realização de condomínios por unidades autônomas para fins urbanos serão procedidos na forma desta Lei e dependerão de aprovação e licença da Prefeitura Municipal, através de seu órgão competente.

Art. 2º Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em Zona Urbana deste Município.

Parágrafo Único. As zonas urbanas terão seus limites fixados por Lei Municipal.

Art. 3º Parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão da terra, na Zona Urbana, em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, com vistas à edificação.

Art. 4º O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado na forma de loteamentos, desmembramento e fracionamento.

Art. 5º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Parágrafo Único. Equipar-se-ão aos loteamentos, para os efeitos desta Lei, os arruamentos que se constituírem em abertura ou prolongamento de vias realizados por particulares, mesmo que estas tenham sido previstas pelo Município.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIBERATO SALZANO
CNPJ 89.030.639/0001-23
Av. Rio Branco, 234 – Centro – Liberato Salzano -RS



Art. 6º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Art. 7º Considera-se fracionamento a subdivisão de uma gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, desde que atendidos os seguintes requisitos:

I - seja aproveitado o sistema viário existente, sem que se abram novas vias e sem que se prolonguem, modifiquem ou ampliem as já existentes;

II - o imóvel a ser fracionado tenha área igual ou inferior a 12.000,00m² (doze mil metros quadrados).

Art. 8º Considera-se também fracionamento, desde que não impliquem em alteração do sistema viário, as seguintes modalidades de parcelamento:

I - o parcelamento de gleba ou lote do qual a parcela resultante, com qualquer dimensão, se destine a ser reunida a lote lindeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada para via pública estabelecida nesta Lei Municipal;

II - a divisão consensual ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:

a) dissolução da sociedade conjugal;

b) sucessão causa mortis;

c) dissolução de sociedade

de ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766/79;

d) extinção de condomínio anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766/79.

Parágrafo Único. Do fracionamento previsto no inciso II não poderá resultar maior número de lotes do que o de coproprietários do imóvel original observando-se, quando se destinarem à edificação, a exigência de frente para via pública, testada e área mínimas previstas nesta Lei Municipal.

Art. 9º Considera-se forma de parcelamento do solo, para os efeitos desta Lei e outras normas urbanísticas municipais, a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídos por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme estabelecido no artigo 8º, a e b, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIBERATO SALZANO
CNPJ 89.030.639/0001-23
Av. Rio Branco, 234 – Centro – Liberato Salzano -RS



Art. 10º Os parcelamentos do solo urbano regidos pela presente Lei Municipal, em função do uso a que se destinam, classificam-se em:

I - residenciais - são aqueles destinados ao uso residencial e às atividades comerciais e de serviços que lhes são complementares;

II - de interesse social - são os loteamentos residenciais providos exclusivamente pelo Poder Público e destinados à população de baixa renda;

III - para implantação de sítios de recreio - são aqueles localizados em área urbana destinada a esta finalidade por Lei Municipal;

IV - industriais - são aqueles destinados ao uso industrial e às atividades comerciais e de serviços que lhes são complementares.

Parágrafo Único. O parcelamento do solo obedecerá às zonas de uso previstas pela legislação urbanística do Município.

Art. 11º É encargo exclusivo do responsável pelo parcelamento a demarcação das quadras e dos lotes bem como a execução das obras exigidas pela presente Lei Municipal, que serão fiscalizadas pelos órgãos competentes, de acordo com suas normas específicas.

Art. 12º As áreas destinadas ao sistema viário, à recreação e ao uso institucional exigidas por esta Lei passarão ao domínio público municipal desde a data de inscrição do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer indenização.

§ 1º Considera-se área de uso institucional aquela destinada à utilização, pelo Poder Público, para serviços administrativos em geral e serviços ao público.

§ 2º Considera-se área de recreação aquela destinada a atividades de lazer, esportivas, culturais e cívicas.

§ 3º O disposto neste artigo não se aplicará aos condomínios.

Art. 13º As áreas de recreação e de uso público especial, bem como as vias públicas constantes no projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo interessado, salvo nas seguintes hipóteses, observados, respectivamente, os artigos 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979:

I - caducidade ao ato administrativo de aprovação;

II - cancelamento do registro do parcelamento;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIBERATO SALZANO
CNPJ 89.030.639/0001-23
Av. Rio Branco, 234 – Centro – Liberato Salzano -RS



III - alteração parcial do parcelamento registrado, desde que aprovada pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único. O município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem as destinar a fins distintos daqueles previstos no projeto aprovado, salvo venda ou permuta para aquisição de outra área equivalente, a fim de melhor realocar a atividade pública.

Art. 14º A aprovação dos projetos de loteamentos, bem como dos projetos de desmembramento para os quais esta Lei Municipal exija a execução de obras de infraestrutura, fica condicionada a prestação de garantia e assinatura de Termo de Compromisso, pelo interessado.

Art. 15º As modalidades de garantia são as seguintes:

I - garantia hipotecária;

II - caução em dinheiro;

III - fiança bancária;

IV - seguro-garantia.

Art. 16º A garantia terá o valor equivalente ao custo do orçamento das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais, salvo na garantia hipotecária que corresponderá, no mínimo, a 30% (trinta por cento) da área total de lotes desde que sejam respeitados no mínimo 2 (dois) lotes.

§ 1º. Quando se tratar de hipoteca, o pacto de prestação de garantia será celebrado por escritura pública onde constará a identificação das áreas dadas em garantia, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado e através do sistema de coordenadas, tomando como ponto de referência marcos permanentes, determinados pela Prefeitura Municipal.

§ 2º. Não poderão ser dados em garantia hipotecária as áreas das vias, áreas de recreação bem como as destinadas ao uso institucional e áreas não edificáveis constantes do projeto de parcelamento.

§ 3º. A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca nas seguintes condições:

I - o valor do bem oferecido para sub-hipoteca seja superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca;

II - seja comprovado, através de competente comprovação, o comprometimento do imóvel objeto de parcelamento em mútuo hipotecário acordado com entidade administrativa oficial,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIBERATO SALZANO
CNPJ 89.030.639/0001-23
Av. Rio Branco, 234 – Centro – Liberato Salzano -RS



autárquica ou de economia mista federal ou estadual, que aplique diretamente seus investimentos próprios ou atue como agente financeiro da habitação.

Art. 17º A garantia prestada poderá ser liberada parcialmente, a critério da Prefeitura Municipal, à medida em que forem executadas as obras segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

Art. 18º Após o cumprimento das formalidades legais para prestação da garantia, o interessado firmará o Termo de Compromisso, mediante o qual obrigará-se-á:

I - executar, às suas expensas, no prazo fixado pela Prefeitura Municipal, todas as obras constantes dos projetos aprovados e rigorosamente de acordo com as exigências dos órgãos competentes;

II - fazer constar nos compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação de lotes, a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras exigidas para o parcelamento.

Art. 19º O prazo a que se refere o inciso I do artigo anterior não poderá ser superior a 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado por mais 1 (um) ano mediante justificativa, e a Prefeitura Municipal, a juízo do órgão competente, poderá permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeçam às seguintes condições:

I - O Termo de Compromisso fixe prazo total para a execução completa das obras do parcelamento;

II - cada etapa corresponda a, no mínimo, 1 (uma) rua, possuindo continuidade com logradouro público existente;

III - sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas nos projetos aprovados, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 20º No Termo de Compromisso constará a descrição detalhada das áreas que passarão ao patrimônio do Município.

Art. 21º A garantia da execução das obras constantes dos projetos de condomínios vincular-se-á ao que estabelece a Lei Federal nº 4.591/64.

Capítulo II

DAS NORMAS URBANÍSTICAS



Seção I

Das normas gerais

Art. 22º Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, de acordo com a Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e a Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 de:

I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas da Prefeitura Municipal e, no que couber, dos demais órgãos estaduais e federais competentes;

IV - terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V - áreas de preservação ecológica;

VI - áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

VII - florestas e demais formas de vegetação natural deverão respeitar a previsão do art.4º da Lei Federal 12.651 de 25 de maio de 2012.

Parágrafo Único. Desde que sejam definidas por ato do Poder Público, não será permitido o parcelamento do solo em áreas recobertas por florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

I - a atenuar a erosão das terras;

II - a formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;

III - a auxiliar a defesa do território nacional, a critério das autoridades militares;

IV - a proteger sítios de excepcional beleza ou valor científico ou histórico;

V - a asilar exemplares da fauna e da flora ameaçados de extinção;



Art. 23° O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais e as obras necessárias à sua garantia serão feitas obrigatoriamente nas vias ou em faixas reservadas para este fim.

Art. 24° Nenhum curso d'água poderá ficar no interior ou junto às divisas de lotes, sendo obrigatória a implantação de vias ou áreas públicas de recreação em ambas as margens.

§ 1° Caberá ao Departamento de Meio Ambiente da Secretaria da Saúde e do Meio Ambiente o fornecimento das diretrizes relativas à ocupação das margens dos cursos d'água existentes no imóvel a ser parcelado.

§ 2° Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou canalizados sem prévia autorização da Prefeitura Municipal e, no que couber, dos demais órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 25° A Prefeitura Municipal poderá exigir a reserva de faixas não edificáveis no interior ou junto às divisas dos lotes, para a instalação de redes de infraestrutura urbana.

Art. 26° Ao longo das rodovias, ferrovias, adutoras, oleodutos e linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão será obrigatória a reserva de faixas não edificáveis dimensionadas por legislação específica.

Seção II

Dos quarteirões e lotes

Art. 27° Os quarteirões deverão atender aos seguintes requisitos:

I - área máxima - 16.000m² (dezesesseis mil metros quadrados);

II - comprimento máximo - 200m (duzentos metros).

Art. 28° Não será admitida a implantação de condomínios com dimensões superiores às fixadas nos incisos I e II do artigo anterior e aqueles que prejudicarem a continuidade do sistema viário previsto para legislação municipal.

§ 1° Dentro da ZCI - Zona Comercial e Industrial, os empreendimentos na forma de condomínio poderão ter área máxima de 55.000,00m² (cinquenta e cinco mil metros quadrados) e comprimento máximo de quarteirão de 200,00m (duzentos metros).

§ 2° Ao Município fica resguardado, a qualquer tempo, o direito de estabelecer vias dentro do arruamento do condomínio, destinadas a garantir a continuidade do sistema viário público previsto.

Art. 29° Não será permitido o parcelamento do solo sob forma de desmembramento ou fracionamento quando resultar em faixas de lotes contínuos, de frente para uma mesma via, com extensão superior a 200m (duzentos metros), caracterizando-se, neste caso, um loteamento.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIBERATO SALZANO
CNPJ 89.030.639/0001-23
Av. Rio Branco, 234 – Centro – Liberato Salzano -RS



Art. 30° Os lotes resultantes de loteamentos, desmembramentos e fracionamentos deverão obedecer aos seguintes padrões urbanísticos:

Destinação / Padrões	Residencial	Residencial - Interesse Social
Testada Mínima (m²)	6	5
Área Mínima (m²)	125	125
Relação máxima entre testada e profundidade	1:5	1:5

§ 1° - Poderão ser desmembrados os lotes de fundos que resultarem em uma área nova e remanescente mínima 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), mais uma área de acesso, considerada "*non edificandi*" (servidão de passagem), com uma largura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) desde a rua até o lote desmembrado.

§ 2° Fica permitido apenas 1 (um) terreno com servidão de passagem.

Art. 31° Os quarteirões e lotes deverão ser demarcados com marcos conforme padrão adotado pela Prefeitura Municipal e sua colocação e manutenção até a venda total dos lotes são encargos exclusivos do responsável pelo parcelamento.

Art. 32° É de competência da Prefeitura Municipal a classificação das vias propostas nos projetos de loteamentos em vias principais, secundárias ou locais, conforme as diretrizes urbanísticas.

§ 1° Via principal é aquela destinada ao tráfego de veículos pesados e circulação geral.

§ 2° Via secundária é aquela destinada à canalização do tráfego para as vias principais.

§ 3° Via local é aquela destinada ao simples acesso aos lotes.

Art. 33° A largura das vias de comunicação, sua divisão em faixas de rolamento e passeio e demais especificações técnicas deverão obedecer aos seguintes padrões:

Tipo de Via / Especificação	Principal		Secundárias	Locais
	Com canteiro	Sem canteiro		
Largura total mínima	20 m	14 m	14 m	12 m
Largura mínima de passeio	2m (inclusive canteiro)	2 m	2 m	2 m
Faixa de rolamento	14 m	10m	10 m	8 m



§ 1º O nivelamento e a largura das vias propostas deverão ser compatibilizados com os arruamentos adjacentes.

§ 2º Nos loteamentos industriais somente serão admitidas vias com especificações correspondentes às vias principais e secundárias.

§ 3º Para os casos de prolongamentos de ruas existentes a faixa de rolamento adotada deverá seguir a largura existente no local, nunca inferior a 8m (oito metros).

§ 4º Casos que apresentem impossibilidade de prolongamento da via com a largura existente deverão ser analisados individualmente.

Art. 34º Os passeios deverão apresentar declividade transversal de 2% (dois por cento) e inclinação longitudinal máxima de 15% (quinze por cento).

Art. 35º A altura do meio fio não poderá ultrapassar a 0,18m - (dezoito centímetros).

Parágrafo único. Os passeios deverão apresentar rebaixamento do meio-fio, respeitando o padrão de acessibilidade, até o nível da pista de rolamento a uma distância de 2 (dois) metros de cada esquina.

Art. 36º O ângulo de interseção de duas vias não poderá ser inferior a 60º (sessenta graus).

Art. 37º As faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizadas como vias urbanas e a construção de acessos diretos dos loteamentos às rodovias dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal e do órgão estadual ou federal competente.

Seção III

Das áreas de recreação e uso institucional

Art. 38º Nos loteamentos, o total da área para vias de comunicação, uso institucional e recreação, não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área da gleba.

Art. 39º Nos loteamentos destinados a sítios de recreação, deverá ser reservada área correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total da gleba, que passará a integrar o domínio público municipal, ficando a critério da Prefeitura Municipal sua destinação para uso institucional ou área de recreação.

Parágrafo Único. Será admitida a edificação de equipamento para lazer em até 1/3 da área destinada a uso comum, com no máximo dois pavimentos.

Art. 40º Nos loteamentos e desmembramentos destinados ao uso residencial, inclusive os de interesse social, bem como nos de uso industrial, deverão ser reservadas áreas para uso público correspondentes a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área útil total da gleba, sendo 5% (cinco por cento) destinados a área de recreação e 5% (cinco por cento) ao uso institucional.

§ 1º Nos loteamentos, o total da área destinada para vias de comunicação, uso institucional e recreação não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área útil da gleba.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIBERATO SALZANO
CNPJ 89.030.639/0001-23
Av. Rio Branco, 234 – Centro – Liberato Salzano -RS



§ 2º Nos desmembramentos/fracionamentos de glebas com área parcelada superior a 12.000,00m² (doze mil metros quadrados), deverão ser reservados para uso público, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área útil total da gleba.

§ 3º As áreas reservadas para uso público poderão ser transferidas ao Município em partes, conforme as áreas parceladas acumuladas ultrapassem o mínimo de 12.000,00m² (doze mil metros quadrados), ou de uma só vez quando a área remanescente na matrícula do Registro de Imóveis atualizada represente, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da gleba original total parcelada.

§ 4º Às áreas reservadas ao uso público, nos termos do § 3º deste artigo, aplica-se o disposto no parágrafo único, do artigo 13 desta Lei.

§ 5º O empreendedor poderá utilizar até 50% da área destinada para recreação como cômputo para a preservação de vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, devendo ser averbado na matrícula do imóvel.

§ 6º Excetua-se, para efeito de cálculo do percentual referido no § 5º, as áreas de preservação permanente e a faixa de domínio da rede de transmissão de alta tensão.

Art. 41º Nos loteamentos destinados a sítios de recreação, deverá ser reservada área correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área útil total da gleba, que passará a integrar o domínio público municipal, ficando a critério da Prefeitura Municipal sua destinação para uso institucional ou área de recreação.

Art. 42º Nos condomínios deverão ser mantidas áreas livres para uso comum, destinadas a jardins e equipamentos de recreação, correspondentes a, no mínimo 10% (dez por cento) da área útil total da gleba.

§1º Será admitida a edificação de equipamento para lazer em até 1/3 da área destinada a uso comum, com no máximo dois pavimentos.

§ 2º - Para efeitos da lei, considera-se área útil total da gleba a área da gleba deduzidas as Áreas de Preservação Permanente incidentes sobre a mesma.

Seção IV

Da infraestrutura

Art. 43º Nos loteamentos residenciais, inclusive os de interesse social, o interessado deverá apresentar os seguintes projetos de infraestrutura para aprovação:

I - projeto arquitetônico/urbanístico contendo memorial descritivo e planta de situação/localização da área, divisão de quadras e lotes, quadro de áreas e lindeiros;

II - projeto de rede de abastecimento de água;

III - projeto de rede elétrica e iluminação pública;



IV - projeto de pavimentação;

V - projeto de drenagem urbana;

VI - projeto de esgotamento sanitário; e,

VII - cronograma físico-financeiro de todos os serviços de infraestrutura.

§ 1º – Os incisos II, III, IV, V e VI do presente artigo deverão conter memorial descritivo e planta.

§ 2º – Os projetos constantes nos incisos II e III, deste artigo, devem ser apresentados para a Administração Municipal, cuja autorização para execução deve ser dada pelos órgãos competentes.

Art. 44º Nos loteamentos residenciais, industriais e de interesse social, o interessado deverá executar a abertura das vias de comunicação, a colocação de meio-fio, a instalação de redes de abastecimento de água potável, inclusive o ramal de ligação predial, a instalação de rede energia elétrica, a iluminação pública, o ensaibramento compactado das vias, pavimentação basáltica ou asfáltica.

Art. 45º Aplicar-se-ão aos desmembramentos de glebas situadas em logradouros públicos desprovidos de infraestrutura, conforme o uso a que se destinarem, as disposições previstas no artigo 41º, executando-se aqueles referentes ao sistema viário.

Capítulo III

APROVAÇÃO DOS PROJETOS

Seção I

Da Licença Prévia

Art. 46º O interessado em efetuar o loteamento deverá comunicar essa intenção ao Município, mediante requerimento, juntando planta da gleba a ser parcelada contendo:

I – as divisas da gleba a ser loteada;

II – as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III – a localização dos cursos de água, bosques e construções existentes;

IV – a indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou sem suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V – o tipo de uso predominante a que o loteamento das zonas de uso contíguas;



VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

§ 1º As curvas de nível deverão ser apresentadas a uma distância de no mínimo 5 (cinco) metros.

§ 2º As coordenadas geográficas dos vértices da gleba deverão ser apresentadas localizando a posição no perímetro urbano do Município.

Art. 47º Após o recebimento dos requerimentos e anexos descritos no artigo anterior, o Município deverá emitir a aprovação da licença prévia, que deverá ocorrer em até 60 (sessenta) dias.

Art. 48º Deverá ser entregue uma cópia do projeto prévio para análise de Departamento de Engenharia e uma cópia para o Departamento Ambiental. O processo somente poderá ter continuidade mediante a Liberação Prévia dos dois departamentos.

Seção II

Da Licença de Instalação

Art. 49º Após a aprovação prévia o Loteador deverá apresentar ao Município, para serem aprovados de forma definitiva, em quatro vias impressas e um arquivo digital, com projeto em formato de DWG:

§ 1º Requerimento assinado pelo Loteador e pelo Proprietário, ou representante legal.

§ 1º Matrícula atualizada do imóvel, emitida menos de 30 (trinta) dias.

§ 3º Certidão de ônus reais, emitida a menos de 30 (trinta) dias.

§ 4º Projetos, plantas, memorial descritivo, orçamento e anotação de responsabilidade técnica da(s):

I – Demarcação dos lotes, ruas, quadras, logradouros públicos, meio fio;

I – Rede de drenagem pluvial;

III – Passeio Público e passagens de pedestres, quando couber;

IV – Rede coletora de esgoto, ou sistema individual de tratamento, quando couber;

§ 5º Demais exigências da Lei Federal e/ou Estadual.

Seção III

Da Licença de Operação



Art 50° Para a aceitação do Loteamento e liberação das garantias, nos termos desta Lei, deverão ser dotados dos seguintes requisitos, a serem satisfeitos pelo loteador:

- I – demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos;
- II – abertura de todas as ruas, com colocação de meio-fio, de pedra de basalto ou concreto;
- III - a pavimentação do leito das ruas públicas, com pedras basalto concreto em CBUQ ou outro material, desde que previamente aprovado pela Administração Municipal;
- IV – execução de sinalização de trânsito vertical e horizontal;
- V - execução de rede de distribuição de energia elétrica para todos os lotes e logradouros públicos;
- VI – execução de toda a rede de abastecimento de água para todos os lotes, acompanhamento do termo de recebimento da rede pela concessionária;
- VII – execução da drenagem de águas pluviais;
- VIII - nivelamento e compactação de passeio público;
- IX – execução de todas as obras e/ou condições que ensejam abatimento de metragem quadrada, quando houver, nos termos do **§ 1° e § 2° do artigo 5°** desta Lei.

Capítulo IV

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 51° O interessado no desmembramento de imóvel urbano deverá protocolar requerimento dirigido ao Prefeito, acompanhado em no mínimo, 3 (três) vias, além de outros documentos que a equipe técnica julgar necessário:

§ 1° Cópia do documento do proprietário;

§ 2° Matrícula atualizada do imóvel, emitida a menos de 30(trinta) dias;

3° Memorial descritivo da situação anterior ao desmembramento, contendo todas as confrontações;

§ 4° Memorial descritivo da situação posterior ao desmembramento, contendo todas as confrontações;

§ 5° Croqui do terreno com a situação anterior ao desmembramento;

§ 6° Croqui do terreno com a situação posterior ao desmembramento;



§ 7º Anotação de responsabilidade técnica ou registro de responsabilidade técnica;

Art.52º No desmembramento, nenhum lote poderá ter área e testada inferior ao lote exigido para loteamento.

Art.53º No ato de aprovação do projeto de desmembramento, o Município especificará, com vistas à inscrição do respectivo ônus do Registro de imóveis, a faixa de edificação proibida.

Art.54º Aplicam-se, ainda, ao projeto de desmembramento os demais requisitos urbanísticos exigidos para o loteamento.

Capítulo IV

DO PROJETO DE FRACIONAMENTO

Art. 55º O interessado do fracionamento de imóvel urbano deverá apresentar a mesma documentação prevista para o desmembramento da presente Lei.

§ 1º Os lotes resultantes do processo de fracionamento deverão respeitar as mesmas metragens exigidas para o loteamento, tanto para testada quanto para a área quadrada mínima.

§ 2º Aprovado o projeto de fracionamento o interessado deverá submeter-lhe ao registro perante o Cartório de Imóveis, para a lavratura de matrícula específica.

§ 3º Não será admitido fracionamento de área que não tenha acesso ao sistema viário oficial.

§ 4º Aplicam-se ao fracionamento, no que couber, as disposições urbanísticas e procedimentais, previstas para o desmembramento e, na ausência destas, as disposições aplicáveis ao processo de loteamento.

Capítulo VI

DAS PENALIDADES

Art. 56º Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei a Prefeitura Municipal notificará o interessado e o responsável técnico, concedendo prazo de 30 (trinta) dias para a regularização da ocorrência, contado da data de expedição da notificação e prorrogável por igual tempo.

Art. 57º Se não forem cumpridas as exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente Auto de Infração ou Auto de Embargo das Obras, se estas estiverem em andamento, com a aplicação de multa em ambos os casos.

§ 1º Provado o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recurso à Prefeitura Municipal, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de recebimento do Auto de Infração ou de Embargo.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIBERATO SALZANO
CNPJ 89.030.639/0001-23
Av. Rio Branco, 234 – Centro – Liberato Salzano -RS



§ 2º Depois de lavrado o Auto de Embargo, ficará proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos, se necessário, com o auxílio das autoridades judiciais do Estado.

Art. 58º Pela infração das disposições da presente Lei Municipal, sem prejuízo de outras providências cabíveis, previstas nos artigos 50, 51 e 52 da Lei Federal nº 6.766/79, serão aplicados ao interessado as seguintes multas, pagas em moeda corrente:

I - por iniciar a execução das obras sem projeto aprovado ou fazê-lo depois de esgotados os prazos de execução, multa de cem valores de referência municipal;

II - por executar o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado, multa de cinquenta valores de referência municipal;

III - pelo prosseguimento da obra embargada, multa de um valor de referência municipal por dia, a partir da data do embargo;

IV - por aterrar, estreitar, represar ou desviar cursos d'água sem licença da Prefeitura Municipal, ou fazê-lo sem as precauções técnicas necessárias, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais no escoamento das águas, multa de oito valores de referência municipal;

V - por outras infrações não discriminadas neste artigo, multa de meio a oito valores de referência municipal.

§ 1º Na reincidência da mesma infração as multas serão aplicadas em triplo.

§ 2º O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado e nem ressarcimento de danos eventualmente causados.

§ 3º Caso haja alguma modificação do projeto em razão de casos imprevisíveis no momento da execução deverão ser apresentados as alterações na Prefeitura Municipal.

Capítulo VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 59º A Prefeitura Municipal, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, regulamentará por Decreto os procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Parágrafo Único. A Prefeitura Municipal poderá ainda estabelecer por Decreto, normas ou especificações adicionais para a execução das obras exigidas por esta Lei.

Art. 60º A aprovação de fracionamento de parte de uma gleba estará condicionada a assinatura de um Termo de Acordo, averbado no Cartório de Registro de Imóveis, mediante o qual o



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIBERATO SALZANO
CNPJ 89.030.639/0001-23
Av. Rio Branco, 234 – Centro – Liberato Salzano -RS



proprietário e seus sucessores, quando intencionarem alienar mais uma parcela ou o restante da gleba obrigar-se-ão:

I - reservar as áreas para recreação e uso institucional previstas nos artigos 38, 39 e 40 desta Lei Municipal, proporcionalmente à área total que originalmente detinham.

II - executar a infraestrutura exigida por esta Lei Municipal, nos termos dos artigos 43,44 e 45.

Parágrafo Único. Aplicam-se as disposições do presente artigo e seu inciso I aos desmembramentos previstos no § 2º do art. 40.

Art. 61º A Prefeitura Municipal não se responsabilizará por diferenças nas dimensões dos lotes verificados em parcelamentos aprovados nos termos da presente Lei.

Art. 62º No local das obras de parcelamento deverão ser colocadas placas contendo a data estipulada pela Prefeitura Municipal para término das obras, o número da inscrição no Cartório de Registro de Imóveis, o nome, a identificação legal e o endereço dos responsáveis técnicos, além de outras exigências de órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 63º A denominação das vias de comunicação e demais logradouros públicos será estabelecida pelo Poder Público Municipal.

Art. 64º O interessado deverá fazer constar nos atos de alienação dos lotes ou unidades autônomas de condomínios, as restrições quanto à utilização dos mesmos em decorrência do projeto aprovado, bem como o gravame quanto o lote estiver hipotecado.

Art. 65º Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo ou em unidades autônomas de condomínios quando estes tiverem sido objeto de aprovação municipal.

Art. 66º A Prefeitura Municipal só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infraestrutura urbana.

Parágrafo Único. Nos condomínios, o fornecimento do Habite-se às edificações ficará condicionado a conclusão das obras de urbanização.

Art. 67º Os processos de parcelamento do solo que estiverem tramitando na Prefeitura Municipal, em fase de solicitação de diretrizes, na data de publicação desta Lei Municipal deverão adequar-se às suas exigências.

Art. 68º Os parcelamentos do solo, clandestinos ou irregulares, existentes na data de publicação desta Lei Municipal poderão ser regularizados, dentro de 90 (noventa) dias, conforme os padrões urbanísticos da legislação por ela revogada e após este prazo estarão sujeitos aos dispositivos desta Lei.

§ 1º Ficam automaticamente aprovados, dependendo apenas de registro no órgão técnico municipal competente, os desmembramentos e fracionamentos que tenham obtido inscrição no



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIBERATO SALZANO
CNPJ 89.030.639/0001-23
Av. Rio Branco, 234 – Centro – Liberato Salzano -RS



Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, com base na Circular nº 02/80-cgj, de 15 de abril de 1980, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, desde que observada pelos lotes resultantes, em qualquer hipótese, frente para via pública.

§ 2º A regularização dos parcelamentos clandestinos ou irregulares existentes na data de publicação desta Lei Municipal que por suas condições de ocupação não possam ser enquadrados neste artigo, obedecerá aos padrões estabelecidos pelo órgão competente, quando da proposição dos respectivos projetos pelos interessados, mediante aprovação da Câmara Municipal.

Art. 69º Os casos omissos na presente Lei Municipal serão resolvidos pela Prefeitura Municipal, mediante parecer de seu órgão técnico ou parecer de órgãos estaduais ou federais competentes.

Art. 70º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Centro Administrativo Municipal Wilson Boeni Gewehr de Liberato Salzano, aos 30 dias do mês de abril de 2021.

Juliane Pensin
Prefeita Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIBERATO SALZANO
CNPJ 89.030.639/0001-23
Av. Rio Branco, 234 – Centro – Liberato Salzano -RS



Liberato Salzano-RS 30 de abril de 2021

MENSAGEM

Excelentíssimo Senhor Presidente,
Excelentíssimos Senhores Vereadores;

Para os efeitos legais submeto à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa à seguinte matéria:

Projeto de Lei do Executivo Municipal nº32, de 30 de abril de 2021

“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS PARA FINS URBANOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

JUSTIFICATIVA

Solicitamos, aos Nobres Vereadores, a apreciação e aprovação deste Projeto Lei, na qual dispõe sobre o parcelamento do solo e condomínio por unidades autônomas para fins urbanos e dá outras providências.

A ocupação não planejada do espaço urbano tem provocado inúmeras implicações negativas, que afetam diretamente toda a coletividade, tais como: problemas relativos ao tráfego de pessoas e veículos; óbice à instalação de equipamentos públicos, inclusive de saneamento básico; apropriação privada de bens de uso comum do povo; ocupação de áreas não edificáveis; ausência de reserva de áreas para instalação de equipamentos públicos e comunitários; risco de epidemias de veiculação hídrica e de outras naturezas; ausência de pavimentação de logradouros, dentre outros inconvenientes.

Por essa razão, foram criadas uma série de normas que protegem a função social da propriedade, bem como regem o parcelamento do solo, com a finalidade principal de proporcionar uma ordenação urbana e uma melhor qualidade de vida a sociedade.

Vale ressaltar o que dispõe o art. 182, caput, da Constituição da República, acerca da política de desenvolvimento urbano: "A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes".

Igualmente, o art. 30, VIII, da Carta Magna de 1988, ao dispor sobre as competências do Poder Público local: "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano".

Nessa toada, Hely Lopes Meirelles conceitua loteamento como divisão voluntária do solo em unidades edificáveis (lotes) com abertura de vias e logradouros públicos, na forma da legislação pertinente. Na sequência alberga que “loteamento é o meio de urbanização e só se efetiva por procedimento voluntário e formal do proprietário da gleba, que planeja a sua divisão e a submete à aprovação da Prefeitura, para subsequente inscrição no Registro Imobiliário, transferência gratuita das áreas das vias públicas e espaços livres ao Município e a alienação dos lotes aos interessados”.

Na mesma linha, José Afonso da Silva conceitua loteamento como sendo:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIBERATO SALZANO
CNPJ 89.030.639/0001-23
Av. Rio Branco, 234 – Centro – Liberato Salzano -RS



[...] a divisão das quadras em lotes com frente para logradouro público, enquanto o arruamento, como visto, consiste no enquadramento da gleba por sua divisão em quadras. Se se traçarem quatro quadramento da gleba por sua divisão em quadras, já se pode dizer que houve arruamento; mas a formação de um lote já não basta para caracterizar o loteamento. Este é um tipo de parcelamento do solo que se configura retalhamento de quadras para formação de unidades edificáveis (lotes) com frente para via oficial de circulação de veículos. O termo refere-se à operação de lotear como ao seu resultado (área loteada).

Nessa esteira, a norma a Lei Federal n.º 6.766/79, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências, em seu artigo 2º, definiu loteamento para fins urbanos como sendo toda a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Mais precisamente, tal disposição legal assim prescreve:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

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

(...)

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

Estão ali também consignados os requisitos mínimos para que um loteamento seja aprovado, registrado e executado, tais como medidas mínimas dos lotes, reserva de áreas para obras comunitárias a cargo das Municipalidades, obrigatoriedade de obras mínimas de infraestrutura urbana.

Sem embargo destes requisitos mínimos, todo parcelamento urbano, para ser regular, percorre, normalmente, várias etapas, indicadas na Lei 6.766/79: passa do momento preliminar de fixação de diretrizes para a aprovação (arts. 6º e 12); desta, para o registro especial na competente circunscrição imobiliária (art. 18, "caput" e incisos); e, por fim, para a execução das pertinentes obras de infraestrutura.

Prestigiando a necessidade de licença oficial, a Lei 6.766/79 proíbe que o parcelamento se inicie sem a autorização dos órgãos públicos (arts. 12 e 13). E essa norma, que submete o parcelamento à aprovação e ao registro, é de ordem pública, motivo pelo qual seu descumprimento importa grave ofensa à comunidade, a ponto de configurar, em tese, delito contra a Administração Pública (art. 50, I, e par. único, I).

Em verdade, a modificação ou a criação de áreas urbanas é, por natureza, uma função pública, atribuída, essencialmente, ao Município. Por essa razão, o parcelador, antes de iniciar o empreendimento, deve submetê-lo ao Poder Público, ao qual cabe subordiná-lo à satisfação dos padrões de desenvolvimento urbano definidos pela legislação, dentre os quais figuram, no mínimo, os indicados na Lei 6.766/79 (art. 4º, I a IV e §§).



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIBERATO SALZANO
CNPJ 89.030.639/0001-23
Av. Rio Branco, 234 – Centro – Liberato Salzano -RS



Mais especialmente sobre esta temática, a Lei Estadual nº 10.116/94, que institui a lei do desenvolvimento urbano, que dispõe sobre os critérios e requisitos mínimos para a definição e delimitação de áreas urbanas e de expansão urbana, sobre as diretrizes e normas gerais de parcelamento do solo para fins urbanos, sobre a elaboração de planos e de diretrizes gerais de ocupação do território pelos municípios” e dá outras providências, estabeleceu que:

Art. 20 - A percentagem de áreas destinadas ao sistema viário e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários será proporcional às densidades populacionais previstas para a gleba, e nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da mesma, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), caso em que esta percentagem poderá ser reduzida.

Art. 21 - No parcelamento do solo, sob a forma de loteamento, é obrigatória a implantação de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação pública, esgotamento pluvial e sanitário, bem como pavimentação e tratamento paisagístico dos logradouros públicos, de acordo com as especificações técnicas estabelecidas pelos órgãos competentes.

§ 1º - A implantação da infra-estrutura poderá se feita por etapas, de acordo com cronograma de execução aprovado e registrado nos prazos estabelecidos na legislação pertinente.

§ 2º - Cada etapa deverá compreender a realização de todas as obras previstas no projeto aprovado em uma parcela da gleba ligada à via pública oficial existente.

Muito embora a legislação federal e estadual trate sobre a matéria de parcelamento do solo, o presente projeto de lei visa também legislar sobre a matéria coadunando à realidade municipal.

Na oportunidade, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários durante a tramitação do Projeto de Lei anexo, esperando contar com o apoio indispensável para a sua aprovação imediata.

Atenciosamente,

Juliane Pensin
Prefeita Municipal