

**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTAURI**

PROJETO DE LEI Nº 003, DE 17 DE MARÇO DE 2020

*"Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano,
condições para ocupação e dá outras providências"*

Art. 1º. O parcelamento de solo urbano do Município de Montauri (RS), obedecerá ao disposto na Legislação Federal, Estadual e na presente Lei.

Art. 2º. Fica instituída a Lei de Parcelamento de Solo Urbano do Município de Montauri (RS), como instrumento orientador e normativo dos processos de transformação urbana, estabelecendo normas de organização e ocupação do solo urbano, dando diretrizes para o seu crescimento ordenado e sistema viário.

Art. 3º. A Lei de Parcelamento de Solo de Montauri (RS) tem por finalidade precípua, orientar a atuação do Poder Público e da iniciativa privada e se efetiva através de permanente processo de planejamento, gerenciamento, monitoramento e de um programa de ação contínua da Administração Municipal e dos Municípios.

Parágrafo Único: Esta Lei é dirigida a orientar o crescimento da área urbana do Município, conforme projeção de aumento da população.

Art. 4º. A participação comunitária na aplicação da Lei de Parcelamento de Solo se efetivará através do Conselho Municipal do Meio Ambiente Agricultura e Pecuária - COMAAP, órgão colegiado de assessoramento que se vinculará ao Prefeito por linhas de coordenação e ao qual competirá, no tocante ao planejamento urbano:

- I- Acompanhar a aplicação da Lei de Parcelamento de Solo;
- II- Opinar sobre as prioridades dos investimentos públicos e urbanos;
- III- Opinar sobre o orçamento municipal quanto às dotações para os investimentos públicos urbanos;
- IV- Encaminhar aos órgãos municipais críticas, sugestões e reivindicações sobre o desenvolvimento urbanístico do município;
- V- Manifestar-se acerca da aprovação de obras ou construções, com dispensa ou redução de restrições urbanísticas, em imóveis com excepcional conformação ou topografia, parcialmente atingido por desapropriação, ou localizado em via pública com alinhamento irregular ou com o objetivo de preservar ou realçar caracteres urbanísticos ou paisagísticos, de valor histórico, cultural ou ambiental, bem como nos casos omissos desta lei.

Art. 5º. A Lei de Parcelamento de Solo tem como objetivo a melhoria na qualidade de vida, proporcionando desenvolvimento econômico e social, através das seguintes premissas:

- I- Estabelecimento de equilíbrio entre o meio físico natural e a ocupação urbana que sobre ele se desenvolve;
- II- Harmonização das relações entre as diferentes atividades urbanas.

TÍTULO I
DOS PARCELAMENTOS DO SOLO URBANO
CAPÍTULO I
DA CLASSIFICAÇÃO DOS PARCELAMENTOS DO SOLO URBANO

Art. 6º. Parcelamento do solo urbano é a divisão de glebas urbanas em lotes.

Art. 7º. O parcelamento do solo pode ser feito por meio de loteamento, desmembramento ou fracionamento/desdobro.

I – **LOTEAMENTO:** a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou a ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos já existentes;

II – **DESMEMBRAMENTO:** a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou a ampliação dos existentes;

III – **FRACIONAMENTO** ou **DESDOBRO:** reparcelamento de lotes, é a divisão de lotes em novas unidades juridicamente independentes.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 8º. Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I - **SISTEMA DE CIRCULAÇÃO:** o conjunto de logradouros públicos, como ruas, praças e parques públicos, que possibilitam a interligação dos diversos pontos da cidade e também das atividades nela desenvolvidas;

II - **EQUIPAMENTOS URBANOS:** os serviços de abastecimento de água, luz, coleta de águas pluviais, esgoto e rede de telefonia;

III - **EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:** os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

IV - **ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO:** reservados a praças, parques, jardins, arborização e similares;

V - **FAIXA NÃO EDIFICÁVEL:** área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

VI - **PASSEIO PÚBLICO:** a fração de terras compreendida entre o alinhamento do lote e o início do leito da via pública;

VII - **ÁREA URBANA:** a parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo plano diretor ou lei municipal específica;

VIII - **GLEBA:** o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

IX - **LOTE:** a unidade imobiliária resultante de loteamento, desmembramento ou fracionamento/desdobro;

X - **UNIDADE JURIDICAMENTE INDEPENDENTE:** lote dotado de infraestrutura e



matrícula própria;

XI - FRAÇÃO IDEAL: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

XII - EMPREENDEDOR: o proprietário do imóvel a ser parcelado e responsável pela implantação do parcelamento, ou aquele que for admitido como tal pela presente Lei;

XIII - SISTEMA VIÁRIO: é o espaço destinado à circulação de veículos e pedestres;

XIV - ÁREA INSTITUCIONAL: é a parcela do terreno reservada a edificação de equipamentos urbanos e comunitários.

XV - QUARTEIRÃO: área de terras, subdividida ou não, em lotes, compreendida e delimitada entre vias de comunicação ou entre essas e outros pontos de identificação;

XVI - FRACIONAMENTO: a subdivisão de lote que se originou de processo de parcelamento de acordo com os trâmites, aproveitando o sistema viário existente;

Art. 9º. Cada parcelamento, mesmo que em forma de regularização fundiária ou com interesse social, deverá ser enquadrado em uma das formas de divisão de áreas especificadas nessa Lei.

Art. 10. Qualquer modalidade de parcelamento fica sujeito à aprovação prévia do Município, nos termos desta Lei.

Art. 11. Os parcelamentos devem atender as seguintes condições:

I - Quando realizados ao longo de águas correntes será obrigatória a reserva, em cada lado, a partir da margem, de faixa não edificável, com largura mínima de 15,00 m (quinze) metros;

II - Quando realizados ao longo de águas dormentes será obrigatória a reserva, em cada lado, a partir da margem, de faixa não edificável, com largura mínima de 15,00 (quinze) metros;

III - Nos projetos de parcelamento realizados ao longo de águas canalizadas, dutos e galerias, é obrigatória a reserva, em cada lado a partir de sua margem, de faixa não edificável cujas dimensões devem obedecer ao seguinte:

a) Para canalizações, dutos ou galerias com diâmetro ou largura de até 5,00 (cinco) metros a faixa não edificável será de 5,00 (cinco) metros;

b) Para canalizações, dutos ou galerias com diâmetro ou largura superior a 5,00 (cinco) metros a faixa não edificável será de 10,00 (dez) metros.

Parágrafo Único: As faixas não edificáveis devem ser identificadas na planta de aprovação do parcelamento e averbadas na matrícula do respectivo imóvel.

Art. 12. O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, no perímetro urbano, a reserva de faixa não edificável destinada a implantação e manutenção de infraestrutura.

Art. 13. As Áreas de Preservação Permanente (APPs) são aquelas definidas em Lei Federal.

Parágrafo Único- Admite-se a intervenção e supressão da vegetação de APPs em casos excepcionais por utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, após autorização da autoridade ambiental competente.

Art. 14. A critério da autoridade ambiental competente a APP pode ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas



pluviais e outras obras exigidas pelo Poder Público e concessionário de serviços públicos.

Art. 15. Nenhum curso de água poderá ficar no interior dos lotes.

Art. 16. Exige-se, além do licenciamento ambiental, o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) para aprovação de parcelamento do solo com fins urbanos:

I- Maior que 500.000 metros quadrados;

II- Quando a autoridade licenciadora, com base na legislação federal, estadual ou municipal considerar o empreendimento potencialmente causador de significativo impacto ambiental.

CAPÍTULO III DAS RESTRIÇÕES AO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 17. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, de acordo com o que estabelecem as Leis Federais nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nº 4771, de 15 de setembro de 1965 e nº 7511, de 07 de julho de 1986, em:

I – Áreas alagadiças ou sujeitas a inundações antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas ou a proteção contra cheias e inundações aprovadas pelo órgão ambiental competente;

II – Áreas que tenham sido aterradas com materiais nocivos a saúde pública, sem prévio saneamento;

III – Áreas com declividade superior a 35% (trinta e cinco por cento), salvo se atendido exigências específicas das autoridades competentes;

IV – Áreas em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – Áreas de preservação ecológica;

VI – Áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

Parágrafo Único - No caso de parcelamento de glebas com parcelas de áreas com declividade superior a 35% (trinta e cinco por cento), o projeto urbanístico deve vir acompanhado de laudo técnico atestando a viabilidade técnica e legal e as condições para a edificação no local.

Art. 18. Para a aprovação de projeto de parcelamento do solo em áreas onde se fizer necessária a promoção de medidas corretivas, a fim de adequá-las à ocupação urbana, previstas na legislação, deverão ser adotados os seguintes procedimentos:

I - O empreendedor solicitará aprovação das medidas necessárias para a correção das condições adversas da área a ser parcelada conforme o previsto no artigo anterior nos incisos I, II, III e VI e licenciamento ambiental, se for o caso;

II - O empreendedor providenciará a correção das condições adversas da área a ser parcelada, conforme previsto no artigo anterior inciso I, II, III e VI, e apresentará os instrumentos técnicos comprobatórios das medidas adotadas, tais como laudos, pareceres e atestados;

III - Os instrumentos técnicos apresentados deverão comprovar que, com as medidas corretivas adotadas, a área a ser parcelada oferece plenas condições sanitárias, ambientais e de segurança para a ocupação antrópica;

IV - A aceitação dos instrumentos técnicos será condicionada à realização de vistoria a ser

procedida pelo órgão municipal competente.

CAPÍTULO IV DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

Art. 19. O plano de arruamento deve ser elaborado considerando as condições topográficas e geográficas locais, observando as diretrizes do sistema de circulação definidas pelo órgão técnico municipal competente.

Parágrafo Único - As vias previstas no plano de arruamento do loteamento devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e devem manter no caso de prolongamento de vias o gabarito mínimo das ruas, salvo casos de impossibilidade técnica devidamente comprovados.

Art. 20. O sistema de circulação dos loteamentos deve obedecer, quanto à classificação e dimensão das vias, as seguintes normas:

I – Avenidas (com canteiro): com denominações específicas, gabarito mínimo de 18,00 (dezoito) metros, duas faixas de passeio público com no mínimo 2,00 (dois) metros, canteiro central com 1,00 (um) metro e duas faixas de rolamento com no mínimo 6,50 (seis metros e cinquenta centímetros) cada;

II – Ruas Principais (sem canteiro): com denominações específicas, gabarito mínimo de 16,00 (dezesesseis) metros, duas faixas de passeio público com no mínimo 2,00 (dois) metros e faixa de rolamento com no mínimo 12,00 (doze) metros;

III – Ruas Secundárias: com denominações específicas, gabarito mínimo de 14,00 (catorze) metros, duas faixas de passeio público com no mínimo 2,00 (dois) metros e faixa de rolamento com no mínimo 10,00 (dez) metros;

§ 1º A prefeitura municipal poderá aprovar as dimensões das vias menores das estipuladas neste artigo, quando tratar-se de regularização de ruas já existentes ou que já possuam construções.

§ 2º É de competência da Prefeitura Municipal a classificação das vias propostas nos projetos de parcelamento do solo, em avenidas, Ruas principais ou Ruas secundárias, conforme as diretrizes urbanísticas.

CAPÍTULO V DAS QUADRAS

Art. 21. Os parcelamentos devem atender as seguintes condições:

I – Os quarteirões deverão ser preferencialmente quadrados, com medidas mínimas de 80,00 (oitenta) metros lineares em cada lateral;

II – Se retangulares a largura mínima de 40,00 (quarenta) metros e o comprimento, entre um mínimo de 80,00 (oitenta) metros e o máximo de 120,00 (cento e vinte) metros;

III - São admitidos lados das quadras com extensão superior à prevista no inciso I deste Artigo, nos casos em que a natureza do empreendimento demande grande área contínua e desde que seja totalmente circundado por vias e não bloqueie a implantação do sistema viário urbano.

Parágrafo Único: A prefeitura municipal poderá aprovar as dimensões das quadras menores das estipuladas neste artigo, quando tratar-se de regularização de ruas já existentes ou que já possuam construções.

CAPÍTULO VI DOS LOTES

Art. 22. Os lotes resultantes de parcelamento do solo ou desdobro devem ter a área mínima correspondente à definida como lote mínimo por esta Lei.

Art. 23. Os lotes resultantes de parcelamento do solo ou desdobro deverão ter área mínima não inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados).

I- Quando localizados em meio de quadra, testada igual ou superior a 10 (dez) metros;

II - Quando localizados em esquinas, testada igual ou superior a 12 (doze) metros;

Parágrafo Único - Para parcelamentos de solo de interesse social, os lotes deverão ter área mínima não inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

I- Quando localizados em meio de quadra, testada igual ou superior a 10 (dez) metros;

II- Quando localizados em esquinas, testada igual ou superior a 12 (doze) metros.

Art. 24. É permitido o parcelamento de lote já individualizado, com matrícula própria no Cartório de Registro de Imóveis, a fim de regularizar construções já consolidadas até a data da entrada em vigor da presente Lei, desde que os novos lotes, resultem com no mínimo 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área e, nas seguintes hipóteses:

I – Se já existia uma construção sobre o imóvel, este poderá ser desdobrado em duas unidades juridicamente independentes;

II – No caso de existir no imóvel, duas construções, este poderá ser desdobrado em até três unidades juridicamente independentes.

Parágrafo Único - Para efeitos de comprovação da situação das construções previstas neste artigo, será utilizado o cadastro municipal relativo ao IPTU, ou qualquer outro meio de comprovação aceito pelo Órgão Público.

Art. 25. É permitido o fracionamento ou desdobre do lote urbano em duas ou mais partes, com quaisquer dimensões, sempre que essas frações desdobradas, na mesma oportunidade, sejam anexadas, por fusão, aos imóveis contíguos. Também é permitido o desdobre nas mesmas condições com a fusão de uma só parte, desde que a área remanescente continue com dimensões iguais ou superiores as mínimas estabelecidas nesta Lei para os lotes.

Art. 26. Ressalvadas outras exigências legais, o Lote Mínimo permitido nos loteamentos industriais será de 800 m² (oitocentos metros quadrados), devendo sua testada mínima ser de 20 (vinte) metros, salvo casos de impossibilidade técnica devidamente comprovados.

Art. 27. Os lotes devem confrontar-se com via de circulação, vedada a frente exclusiva para vias de pedestres e servidão de passagem.

Parágrafo Único - A servidão de passagem dentro do lote é permitida somente nos seguintes casos:

I – Ter acesso apenas para mais um lote e para uma única edificação;

- II – Possuir no mínimo 4 (quatro) metros de largura (testada para a rua);
- III – Os lotes objeto da servidão devem atender aos requisitos previstos nos incisos do artigo 23, quanto a metragem e a testada, se for o caso.

CAPÍTULO VII DOS EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS E DOS ESPAÇOS LIVRES PARA USO PÚBLICO

Art. 28. Nos parcelamentos de solo é obrigatória a transferência ao município de áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e de espaços livres para o uso público.

§ 1º. Deve ser determinada pelo executivo, com fundamento em parecer técnico, a localização das vias principais, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público, obedecidos aos mínimos definidos para cada tipo de parcelamento por esta lei.

§ 2º. As áreas destinadas à implantação de sistema viário, espaços livres de uso público e áreas institucionais, deverão perfazer um mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba, sendo obrigatório no mínimo 5% para espaços livres de uso público e áreas institucionais.

§ 3º. Para efeitos do parágrafo anterior não serão aceitas no cálculo do percentual de áreas a serem transferidas as áreas de preservação permanente e as faixas não edificáveis.

§ 4º. As áreas transferidas ao Município devem ter acesso direto ao sistema viário.

§ 5º. As áreas destinadas ao sistema viário, à recreação e ao uso institucional exigidas por esta lei passarão ao domínio público municipal desde a data do registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer indenização.

§ 6º. O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-las a fins distintos daqueles previstos no projeto aprovado, salvo venda ou permuta para aquisição de outra área de valor equivalente, a fim de melhor relocalizar a atividade pública, mediante aprovação da Câmara Municipal de Vereadores.

CAPÍTULO VIII DA INFRAESTRUTURA E DOS SERVIÇOS

Art. 29. Nos parcelamentos de solos urbanos serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infraestrutura:

- I - Abertura do sistema viário, conforme mapeamento municipal;
- II – Instalação de sistema de esgoto sanitário, definido pela Secretaria de Saúde e Assistência Social e Secretara de Agricultura e Meio Ambiente, qual seja, composto por fossa séptica + filtro anaeróbio + poço sumidouro;
- III - Rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela concessionária;
- IV – Demarcação de lotes e quadras, sendo que as quadras deverão ser demarcadas com marcos de concretos padronizados pelo Município, com altura de 1,00 (um) metro e diâmetro 15,00

(quinze) centímetros;

V - Pavimentação, no mínimo com saibro ou cascalho compactados de maneira a permitir a circulação de pessoas e veículos;

VI - Recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção das encostas quando necessário;

VII - Construção de pontes e muros de arrimo necessários.

§ 1º. Os serviços de nivelamento e compactação do leito das ruas que compreendem o sistema viário, deverá ser executado pelo Município.

§ 2º. A pavimentação asfáltica ou calçamento por parte dos loteadores não será exigida, ficando esta a ser realizada *a posteriori* realizada diretamente pelo Município em parceria com os proprietários, com a cobrança da respectiva contribuição de melhoria.

CAPÍTULO IX
DOS LOTEAMENTOS
Seção I
Das disposições gerais

Art. 30. O interessado em efetuar o loteamento deverá comunicar essa intenção ao Município, mediante requerimento, juntando planta da gleba a ser parcelada, na qual deverão constar as exigências do art. 6º da Lei nº 6.766/79.

Art. 31. Os procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de loteamentos urbanos compreenderão as seguintes etapas:

I - Expedição de Certidão de Viabilidade e Diretrizes para Elaboração dos Projetos;

II - Obtenção de Licença Prévia emitida pelo órgão ambiental competente;

III - Aprovação do projeto urbanístico;

IV - Obtenção de Licença de Instalação emitida pelo órgão ambiental competente;

V - Registro do Loteamento ou Desmembramento;

VI - Decreto de recebimento final dos serviços e obras de infraestrutura;

VII - Licença de Operação emitida pelo órgão ambiental competente.

Art. 32. A Licença Ambiental para os loteamentos será concedida em duas etapas, prévia e de instalação.

Seção II
Da Certidão de Viabilidade e Diretrizes

Art. 33. O empreendedor deverá solicitar, previamente ao Executivo Municipal a Expedição de Certidão de Viabilidade e Diretrizes para elaboração do projeto urbanístico.

Art. 34. A solicitação de expedição de diretrizes para elaboração dos projetos será realizada através de requerimento, que conterà no mínimo a especificação do tipo de usos



predominantes a que o loteamento se destina e a área total da gleba acompanhada pelos seguintes documentos:

- I – Cópia da matrícula atualizada da gleba;
- II – Planta da gleba, em 3 (três) vias e em arquivo digital, contendo no mínimo:
 - a) Divisas da gleba, com suas respectivas dimensões e ângulos, e suas confrontações;
 - b) Localização dos mananciais, cursos de água interno e do entorno, lagos, nascentes, locais sujeitos a erosão, banhados, locais alagadiços, ou sujeitos a inundações;
 - c) Benfeitorias e construções existentes;
 - d) Redes de telefonia, linhas de transmissão, adutoras, dutos e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio ou servidão;
 - e) Servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e suas adjacências, com as distâncias da gleba a ser loteada;
 - f) Arruamentos existentes internos, adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a localização exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;
 - g) Indicação do norte.

Art. 35. A definição das Diretrizes para elaboração do projeto urbanístico deve ser realizadas considerando-se as condições internas da gleba e das suas relações com o entorno e com o restante da área urbana.

Parágrafo Único - As relações referidas no *caput* devem compreender no mínimo:

- I – A interligação do sistema viário interno com o sistema adjacente implantado ou projetado;
- II – A localização das áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público;

Art. 36. A expedição da Certidão de Viabilidade e das Diretrizes ocorrerá no prazo máximo de 30 dias, a contar da data de protocolo do processo administrativo.

§ 1º. Quando for solicitada a complementação de documentos ou realização de diligências, o prazo será contado da data do pleno atendimento ao solicitado.

§ 2º. A Secretaria de Obras do Município, por meio de seu responsável técnico, definirá, na respectiva Certidão de Viabilidade e Diretrizes, as diretrizes para o uso do solo, o traçados dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para os equipamentos urbanos e comunitários, definirá o recuo da faixa de edificação proibida em cada lote, o valor das garantias a serem dadas pelo loteador ao Município e o tipo de pavimentação das ruas.

§ 3º. Expedidas as Diretrizes, antes da entrega ao loteador, deverão ter aprovação expressa do Prefeito Municipal, e as mesmas terão validade de 90 dias a contar da data de emissão da Certidão de Viabilidade, devendo assim o loteador findo este prazo entregar o requerimento para aprovação final do projeto de loteamento.

§ 4º. As Diretrizes poderão ser renovadas, a pedido do empreendedor, por mais 90 dias,

desde que não tenha havido alteração na legislação pertinente.

§ 5º. A liberação das plantas e da Certidão de Viabilidade e das Diretrizes fixadas deverá ser precedida do pagamento, ao Município, pelo interessado, da taxa correspondente.

§ 6º. Decorrido o prazo fixado, sem o cumprimento das exigências por parte do loteador, o mesmo deverá submeter-se a novo processo de fixação das diretrizes e a novo pagamento de taxas de serviços.

Seção III Da aprovação do projeto de Loteamento

Art. 37. A aprovação do loteamento consiste na aprovação do projeto urbanístico do parcelamento, observadas as especificações constantes na Certidão de Viabilidade e nas Diretrizes.

Art. 38. O projeto final de loteamento, contendo desenhos, memoriais e projeto das obras, devidamente aprovados pelos órgãos competentes do Município e respectivos cronogramas para execução dessas obras, deverão ser protocolados na Prefeitura, acompanhado dos seguintes documentos:

- I- Requerimento firmado pelo proprietário ou pessoa por esta autorizada, para fins de aprovação de projeto de loteamento;
- II - Certidão atualizada do Registro de Imóveis e Certidão de ônus reais;
- III - Certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel;
- IV - Planta geral da gleba a ser loteada;
- V - Projeto urbanístico, em 3 (três) vias e em arquivo digital, contendo no mínimo:
 - a) Delimitação da gleba a ser parcelada e indicação dos confrontantes;
 - b) Indicação do norte;
 - c) Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, áreas, ângulos e numerações;
 - d) Sistema viário, com a respectiva classificação e dimensionamento;
 - e) Localização das vias públicas limítrofes com denominação oficial;
 - f) Localização e dimensionamento das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres para o uso público;
 - g) Indicação e delimitação das faixas de domínio, faixas de segurança, faixas não edificáveis e Áreas de Preservação Permanente (APPs) e outras restrições impostas pela legislação que gravem o loteamento;
 - h) Quadro, com valores absolutos e percentuais das áreas do loteamento, das quadras, dos lotes, do sistema viário e das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres para uso público, e com o número de quadras e lotes;
- VI - Memorial descritivo em 3 (três) vias contendo no mínimo:
 - a) Descrição completa do imóvel e sua origem, de acordo com a titulação;
 - b) Descrição sucinta do loteamento, com suas características e uso predominante;

c) A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

d) A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

VII - Cópia da Certidão de Viabilidade e Diretrizes;

VIII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), referente ao projeto urbanístico, registrada no CREA;

IX - Licença Prévia do órgão ambiental competente, nos termos da legislação vigente;

X - Projeto de iluminação pública devidamente aprovado devendo seguir as diretrizes e padronizações estabelecidas pelo município e conter, no mínimo a descrição detalhada dos materiais a serem utilizados na iluminação pública;

XI - Cronograma das obras e, quando for o caso, indicação das diversas etapas de execução.

Art. 39. A aprovação ocorrerá no prazo máximo de 30 dias, a contar da data do protocolo do processo administrativo.

§ 1º Quando for solicitada a complementação da documentação ou realização de diligências, o prazo será contado da data do pleno atendimento ao solicitado.

§ 2º A aprovação terá validade de 360 dias a contar da data em que for realizada.

§ 3º A aprovação poderá ser renovada, a pedido do empreendedor, por mais 360 dias, desde que não tenha ocorrido alteração na legislação pertinente.

Art. 40. Caso o órgão municipal de planejamento considerar necessária a realização de alterações no projeto urbanístico, essas serão relacionadas em parecer técnico.

Art. 41. O prazo total para execução do parcelamento, definido no cronograma de execução da obra, é de dois anos, prorrogável por mais um ano.

Parágrafo Único - Admite-se prorrogação do prazo para conclusão das obras e serviços de infraestrutura, por mais um ano, desde que devidamente justificado por motivo de força maior, devendo ser submetido pelo empreendedor um novo cronograma de execução da obra a ser aprovado pelo órgão municipal de planejamento com, pelo menos, trinta dias de antecedência do final dos prazos fixados no *caput* e acompanhado das devidas garantias.

Art. 42. A aprovação final do projeto se dará por Decreto do Prefeito, com fundamento no parecer técnico e escrito da Secretaria de Obras e aprovação do Conselho Municipal do Meio Ambiente Agricultura e Pecuária - COMAAP, onde constarão, no mínimo:

I - Denominação, localização e destinação do loteamento;

II - Área total do empreendimento;

III - Número total de lotes;

IV - Áreas que passam a constituir domínio público sem ônus para o município;

V - Descrição da garantia;

VI - Cronograma de execução das obras;

Art. 43. Antes da publicação do decreto referido no artigo anterior será firmado Termo de Compromisso, no qual o empreendedor fica comprometido a executar as obras e serviços

necessários para a concretização do parcelamento, assumindo prazos e ofertando garantias para tanto, bem como se comprometendo a cumprir todas as obrigações legais pertinentes ao empreendimento.

Art. 44. Após a expedição do decreto será emitido Alvará de Licença para execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos e relacionados no termo de compromisso firmado pelo empreendedor.

Art. 45. Aprovado o projeto de loteamento o empreendedor devera submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de cento e oitenta dias, sob pena da caducidade da aprovação.

Parágrafo Único – Decorridos sessenta dias a partir da data limite prevista no *caput*, o empreendedor deverá apresentar a comprovação do registro no Cartório de Imóveis, para fins de lançamento cadastral.

CAPÍTULO
X
DOS DESMEMBRAMENTOS
Seção I
Das disposições gerais

Art. 46. O interessado em efetuar o desmembramento do imóvel urbano deverá comunicar essa intenção ao Município, mediante requerimento, que deverá via acompanhado dos seguintes documentos:

I - Cópia da matrícula atualizada do lote ou lotes;

II - Planta, em 3 (três) vias, com a situação anterior ao desdobro, com as seguintes indicações:

a) Identificação do lote ou lotes a serem desdobrados, com o nome do loteamento, número da quadra, número do lote ou lotes e de seus confrontantes em todas as faces;

b) Via confrontante com o lote ou lotes, bem como das vias que circundam a quadra, com indicação da distância do lote ou lotes até a via mais próxima;

c) Localização das edificações existentes no lote ou lotes, indicando no mínimo os vãos de iluminação e ventilação, beirais e sacadas se houver;

d) A indicação do tipo de uso predominante no local;

e) indicação do norte, curvas de nível, cursos de água, matas e árvores existentes;

III - Planta, em 3 (três) vias, e em arquivo digital, com o desdobro proposto, com as seguintes indicações:

a) Via confrontante com o lote ou lotes, bem como das vias que circundam a quadra, com indicação da distância do lote ou lotes até a via mais próxima;

b) Indicação do norte, curvas de nível, cursos de água, matas e árvores existentes;

c) Quadro de áreas dos lotes, das áreas não edificáveis e de preservação permanente, quando for o caso, com as devidas porcentagens e os seus totais;

IV - Memorial descritivo, em 3 (três) vias, indicando:

a) As vias existentes;

b) Descrição dos novos lotes resultantes do desdobro, com o nome do loteamento, número da quadra, número dos lotes e de seus confrontantes em todas as faces;

c) Descrição das servidões, das áreas não edificáveis e de preservação permanente, se houver

d) Localização da Zona onde se localiza o lote ou lotes;

V- Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, referente ao projeto de desdobro;

VI - Certidão negativa de tributos municipais.

Art. 47. Nos desmembramentos é obrigatória a transferência ao município de áreas para instalação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público.

§ 1º Deve ser determinada pelo executivo, com fundamento em parecer técnico, a localização das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público.

§ 2º As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público deverão ser de no mínimo, 5% (cinco por cento) da área da gleba desmembrada devendo ser gravado na matrícula do imóvel da área remanescente. Tal área deverá ser transmitida definitivamente ao Poder Público por ocasião do parcelamento total da gleba.

§ 3º Para efeitos do parágrafo anterior não serão aceitas no cálculo do percentual de áreas a serem transferidas as áreas de preservação permanente e as faixas não edificáveis;

§ 4º - As áreas transferidas ao Município devem ter acesso direto ao sistema viário.

Art. 48. Serão dispensados da destinação de áreas para implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, quando a área da gleba originária for inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Parágrafo Único – Excluem-se das exigências deste artigo os desmembramentos de lotes oriundos de loteamentos cuja destinação de área pública tenha sido igual ou superior ao previsto no artigo 28.

Art. 49. Na realização de desmembramentos não será permitido, além das demais determinações legais:

I - Interromper a sequência do sistema viário existente ou projetado;

II - Bloquear a continuidade de vias;

III - Formar face de quadra com dimensão superior as exigidas nesta lei.

Parágrafo Único - Para atender ao disposto no *caput*, será exigida reserva técnica de área para a futura abertura de vias, devendo esta reserva ser parte da gleba remanescente se houver ou ser transferida sem ônus para o município.

Art. 50. A Licença Ambiental para os desmembramentos será concedida em uma única etapa.

Seção II

Da aprovação e execução do Projeto

Art. 51. A aprovação do projeto de desmembramento ficará condicionada à prévia

existência, nos logradouros lindeiros aos novos lotes, da infraestrutura prevista no Artigo 29 desta lei.

Art. 52. Os procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de desmembramentos compreenderão as seguintes etapas:

- I - Expedição de Certidão de Viabilidade e de Diretrizes para Elaboração dos Projetos;
- II - Licenciamento Ambiental;
- III - Aprovação do projeto urbanístico;
- IV - Expedição de Certidão de Aprovação.

Art. 53. Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura referida no artigo 51, em qualquer dos logradouros lindeiros aos novos lotes, o empreendedor providenciará as suas expensas a execução da infraestrutura faltante.

§ 1º - Quando necessária à execução de obras de infraestrutura referidas no caput, esta deverá obedecer a projetos aprovados pelos órgãos municipais competentes ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

2º - Havendo impossibilidade técnica de execução de qualquer dos elementos de infraestrutura listados no caput deste artigo, o empreendedor deverá anexar ao requerimento de aprovação do projeto urbanístico e seus complementares, certidão do órgão municipal competente ou da concessionária do respectivo serviço, atestando tal impedimento.

§ 3º - Nos casos previstos no caput, aos procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de desmembramentos serão acrescidas as seguintes etapas:

- I - Aprovação dos projetos complementares;
- II - Licenciamento para execução de obras;
- III - Execução e fiscalização das obras;
- IV - Conclusão e recebimento das obras;
- V - Emissão do Termo de Verificação da execução das obras.

Art. 54. Caberá ao Prefeito Municipal por decreto, aprovar o desmembramento, baseado em parecer fundamentado da Secretaria de Obras e aprovação do Conselho Municipal do Meio Ambiente Agricultura e Pecuária – COMAAP.

Art. 55. O prazo para aprovação do projeto é de 30 dias da data em que foi protocolado o Pedido na Prefeitura Municipal de Montauri.

Art. 56. O interessado em retirar o projeto de desmembramento aprovado pelo Município, deverá pagar previamente a taxa correspondente.

Art. 57. Ocorrendo a caducidade da aprovação do projeto, o interessado deverá requerer nova aprovação, submetendo-se novamente a todas as exigências legais.

CAPÍTULO XI
DO FRACIONAMENTO/DESDOBRO
Seção I
Do Desdobro de lotes

Art. 58. O interessado em efetuar o fracionamento/desdobro do imóvel urbano deverá comunicar essa intenção ao Município, mediante requerimento, que deverá vir acompanhado, no mínimo, dos seguintes documentos:

I - Cópia da matrícula atualizada do lote ou lotes;

II - Planta, em 3 (três) vias, com a situação anterior ao desdobro, com as seguintes indicações:

a) Identificação do lote ou lotes a serem desdobrados, com o nome do loteamento, número da quadra, número do lote ou lotes e de seus confrontantes em todas as faces;

b) Via confrontante com o lote ou lotes, bem como das vias que circundam a quadra, com indicação da distância do lote ou lotes até a via mais próxima;

c) Localização das edificações existentes no lote ou lotes, indicando no mínimo os vãos de iluminação e ventilação, beirais e sacadas se houver;

d) A indicação do tipo de uso predominante no local;

e) Indicação do norte, curvas de nível, cursos de água, matas e árvores existentes.

III - Planta, em 3 (três) vias, e em arquivo digital, com o desdobro proposto, com as seguintes indicações:

a) Via confrontante com o lote ou lotes, bem como das vias que circundam a quadra, com indicação da distância do lote ou lotes até a via mais próxima;

b) Indicação do norte, curvas de nível, cursos de água, matas e árvores existentes;

c) Quadro de áreas dos lotes, das áreas não edificáveis e de preservação permanente, quando for o caso, com as devidas porcentagens e os seus totais.

IV - Memorial descritivo, em 3 (três) vias, indicando:

a) As vias existentes;

b) Descrição dos novos lotes resultantes do desdobro, com o nome do loteamento, número da quadra, número dos lotes e de seus confrontantes em todas as faces;

c) Descrição das servidões, das áreas não edificáveis e de preservação permanente, se houver;

d) Localização da Zona onde se localiza o lote ou lotes.

V - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, referente ao projeto de desdobro;

VI - Certidão negativa de tributos municipais.

Parágrafo Único: Os lotes resultantes do processo de fracionamento/desdobro deverão ter metragem mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados).

Art. 59. Aprovado o projeto, a Município emitirá a Certidão de Desdobro.

Art. 60. Aprovado o projeto de fracionamento/desdobro o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário para lavratura de matrícula específica.

Art. 61. Não será admitido fracionamento/desdobro de área que não tenha acesso ao sistema viário oficial.

Art. 62. Aplicam-se ao fracionamento/desdobro, no que couber, as disposições urbanísticas e procedimentais, previstas para o desmembramento, e na ausência destas, as disposições aplicáveis

ao processo de loteamento.

Seção II Do desdobro de interesse social

Art. 63. O desdobro de interesse social é o instrumento urbanístico que estabelece normas especiais de dimensionamento de novos lotes oriundos da divisão de lotes, considerando a situação socioeconômica da população e o zoneamento urbano.

§ 1º - O desdobro de interesse social somente poderá ser autorizado em relação a lotes cujos adquirentes não se dediquem ao comércio ou corretagem de imóveis.

§ 2º - Todas as demais especificações, determinações e exigências expressas nessa lei para os desdobros deverão ser observadas.

CAPÍTULO XII DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 64. Os projetos de loteamento e desmembramento aprovados pelo Município, deverão ser submetidos ao Registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação acompanhado de:

I- Matrícula Atualizada do Imóvel;

II- Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

III- Certidões negativas:

a) De tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) De ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) De ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - Certidões:

a) Dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) De ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) De ônus reais relativos ao imóvel;

d) De ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - Cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal, da execução das obras exigidas por legislação municipal;

VI - Exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as seguintes indicações:

a) Nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

b) Denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

c) Descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

d) Preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

e) Taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

f) Indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

g) Declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

VII - Declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º O contrato deverá ser firmado em 3 (três) vias ou extraídas em 3 (três) traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

§ 2º - Decorridos 60 (sessenta) dias a partir da data limite prevista no *caput*, o empreendedor deverá apresentar a comprovação do registro no Cartório de imóveis, para fins de lançamento cadastral.

VIII - Licença de instalação emitida pelo órgão ambiental competente.

CAPÍTULO XIII
Disposições Finais
Seção I
Das Garantias

Art. 65. Por ocasião do pedido de aprovação do loteamento, o interessado deverá especificar as garantias que pretende dar ao Município para fiel execução dos projetos.

Art. 66. Como garantia do cumprimento de execução das obras e serviços firmados no Termo de Compromisso, o empreendedor caucionará em favor do Município, mediante documento hábil, 30% (trinta por cento) da área de lotes definidos pelo órgão competente da municipalidade.

§ 1º A caução real será instrumentalizada por Termo de Compromisso, registrado no registro imobiliário competente no ato do registro do loteamento.

§ 2º Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do loteamento, o cronograma físico de execução das obras e serviços de infraestrutura urbana aprovado pelo órgão competente do município.

§ 3º Não poderão ser caucionadas as áreas destinadas para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistemas de circulação e espaços livres de uso público.

§ 4º Os lotes dados em garantia hipotecária não poderão ser comercializados antes da conclusão das obras de urbanização exigidas.

Art. 67. A liberação da caução referida no artigo anterior, será realizada quando da conclusão total dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidas para o loteamento, após vistoria e emissão do Termo de Verificação.

Parágrafo Único – A liberação parcial da caução poderá ser admitida quando da conclusão da totalidade de cada um dos serviços e obras de infraestrutura, desde que o caucionamento tenha sido feito proporcional a cada item estabelecido no termo de compromisso e vistoriado pelo órgão competente do Município.

Art. 68. Findo o prazo e não tendo sido realizadas os serviços e obras de infraestrutura constante no cronograma, o Município poderá executar as garantias, e com o produto dessa execução, realizar as obras remanescentes na forma do art. 40 da Lei 6.766/79.

Seção II Da Fiscalização

Art. 69. Os loteamentos serão submetidos a fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução dos seus serviços e obras de infraestrutura urbana, conforme projetos aprovados.

Parágrafo Único - Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infraestrutura, sem prejuízo de outras combinações legais.

Seção III Do Termo de Verificação e do recebimento dos serviços e obras

Art. 70. O recebimento final dos serviços e obras de infraestrutura será feito através de Decreto, que liberará a caução exigida no artigo 66 desta Lei como garantia do cumprimento do Termo de Compromisso.

Art. 71. O Decreto de recebimento final dos serviços e obras de infraestrutura será precedido de requerimento e expedido somente após a emissão dos Termos de Verificação de cada serviço e obra de infraestrutura, conferida pelos órgãos municipais competentes e após a apresentação dos Termos de Aceitação emitidos pelas concessionárias dos serviços concedidos.

Seção IV Dos Loteamentos de Interesse Social

Art. 72. Os loteamentos de interesse social são aqueles realizados pelo poder público e destinados a populações de baixa renda cujas dimensões de seus lotes devem atender as especificações, determinações e exigências expressas nessa lei.

Art. 73. Somente será permitida a implantação de loteamentos de interesse social em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), criadas por Lei específica.

Seção V Do Loteamento Industrial

Art. 74. Os loteamentos industriais são aqueles destinados prioritariamente a atividades industriais e complementarmente a atividades comerciais e de serviços, sendo vedada qualquer outra

atividade.

Art. 75. As áreas destinadas à implantação de sistema viário, espaços livres de uso público e áreas institucionais, deverão obedecer, no mínimo, as seguintes proporções:

I – 6% para espaços livres de uso público;

II – 4% para áreas institucionais.

Art. 76. Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente o Capítulo IV do Parcelamento do Solo da Lei Municipal n° 868/2008.

Art. 77. As despesas decorrentes desta Lei serão atendidas pelas dotações próprias do orçamento em vigor.

Art. 78. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Montauri, Estado do Rio Grande do Sul, aos dezessete dias do mês de março de 2020.


Jairo Roque Roso,
Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA

O Presente Projeto busca orientar os processos de transformação urbana, estabelecendo normas de ocupação do solo oferecendo diretrizes para o seu crescimento ordenado e sistema viário.

Tem o objetivo de melhorar a qualidade de vida, proporcionando o desenvolvimento econômico e social do Município, estabelecendo o equilíbrio entre o meio físico natural e a ocupação urbana.

Determinado projeto, busca dar flexibilidade as exigências de infraestrutura determinadas pelas Leis Estadual e Federal, visto estas inviabilizarem a abertura de novos loteamentos, impossibilitando aquisições de terrenos e construções de residências, limitando assim o crescimento urbano do município.

Pretende-se, portanto, principalmente, a exclusão da exigência de pavimentação asfáltica ou calçamento das vias públicas do loteamento por parte do loteador, ficando estas para serem realizadas *a posteriori*, nas formas de pavimentação realizada pelo Município com a respectiva cobrança de contribuição de melhoria.

Entende-se, ser necessária a parceria entre o Poder Público Municipal e os proprietários de glebas urbanas, reduzindo custos por parte do loteador, porém, viabilizar a realização de loteamentos regulares em prol do crescimento urbano do Município.

Com as definições propostas neste Projeto, serão revogadas as disposições previstas no Capítulo IV, da Lei n° 868/2008, de 25 de novembro de 2008.

Destacamos, que o Projeto foi apreciado e aprovado pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente Agricultura e Pecuária - COMAAP.