



VILA FLORES - RS

LEI MUNICIPAL Nº 2382

15 DE DEZEMBRO DE 2020

**ESTABELECE NORMAS E CONDIÇÕES
PARA O PARCELAMENTO DO SOLO
URBANO NO MUNICÍPIO DE VILA
FLORES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

VILMOR CARBONERA, Prefeito Municipal
de Vila Flores/RS.

FAÇO SABER que a Câmara Municipal
aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei estabelece as normas e as condições para o parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município de Vila Flores, observadas, no que couber, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes e as diretrizes da Lei Federal nº 10.257, de 10-07-2001 - Estatuto da Cidade, da Lei Federal nº 12.587, de 03-01-2012 - Diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana, da Lei Federal nº 13.089, de 12-01-2015 - Estatuto da Metrópole, e do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial Integrado do Município de Vila Flores - PDDTI.

Art. 2º. Para os fins desta Lei consideram-se:

- I - zona urbana: áreas localizadas dentro da área urbana, definida pelo perímetro urbano, sendo este determinado pelo Plano Diretor.
- II - zona rural: área estabelecida pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial Integrado - PDDTI;
- III - zona de expansão urbana: áreas ainda não urbanizadas, de baixa densidade populacional, consideradas passíveis de urbanização a médio e longo prazo e localizadas dentro da área urbana.
- IV - zonas de urbanização específica: os núcleos de urbanização que se apresentam descontínuos das zonas urbanas ou de expansão urbana, porém localizados dentro das áreas definidas como urbanas.



VILA FLORES - RS

V - regularização fundiária de interesse social: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais promovidas pelo Poder Público que visem adequar assentamentos informais preexistentes, ocupados predominantemente por população de baixa renda, nos casos em que existem direitos reais legalmente constituídos, ou ainda conformações legais por ação discricionária do Poder Público, quando se tratar de Área Especial de Interesse Social - AEIS;

VI - regularização fundiária de interesse específico: medidas específicas que o Poder Público poderá estabelecer para a regularização de parcelamentos não autorizados ou executados sem observância das normas vigentes, evitando padrões inadequados à sustentabilidade ambiental, ao desenvolvimento urbano, bem como ao patrimônio dos adquirentes, aplicando-se penalidades administrativas, civis e criminais ao empreendedor irregular ou a quem dela haja se beneficiado nos termos da legislação federal;

VII - gleba: imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

VIII - lote: unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de loteamento, desmembramento ou fracionamento;

IX - unidade autônoma: unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio por lotes;

X - fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino no que for comum ao condomínio por lotes, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

XI - áreas destinadas a uso público/áreas públicas: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários/sociais e aos espaços livres de uso público;

XII - áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e às demais áreas integrantes de condomínios por lotes não caracterizadas como unidades autônomas;

XII - espaços livres de uso público: áreas destinadas ao lazer, praças, parques ou outros, com tratamento paisagístico adequado;

XIV - equipamentos comunitários: equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

XV - infraestrutura básica: equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, iluminação pública, distribuição de energia elétrica, sistema de manejo de águas pluviais e pavimentação viária;

XVI - infraestrutura complementar: rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

XVII - logradouro público: espaço livre destinado pela municipalidade ao uso público;



VILA FLORES - RS

XVIII - licença urbanística e ambiental: ato administrativo em que são estabelecidas as condições pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as condições e restrições de natureza urbanística e ambiental que devem ser seguidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

XIX - licença final: ato administrativo vinculado que declara que o empreendimento foi fisicamente implantado e executado de forma regular, com atendimento das exigências urbanísticas e ambientais estabelecidas pela legislação em vigor ou fixadas na licença urbanística e ambiental;

XX - termo de vistoria final e recebimento: ato administrativo vinculado que declara que o empreendimento foi fisicamente implantado e executado de forma regular;

XXI - Área Especial de Interesse Social - AEIS: áreas definidas pelo PDDTI destinadas predominantemente a programas habitacionais de interesse social e a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

XXII - empreendedor: proprietário do imóvel a ser parcelado e que responde pela implantação do parcelamento;

XXIII - loteamento: é a divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias, prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXIV - desmembramento: é a divisão 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 dos já existentes;

XXV - remembramento: é a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

XXVI - fracionamento: é a subdivisão de lotes destinados a edificação, com a subdivisão de lote já configurado como tal em outro lote;

XXVII - condomínio por lotes: é a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos dentro do perímetro do condomínio;

XXVIII - parcelamento integrado à edificação: é a variante de condomínio por lotes em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização.

§ 1º. Também constitui loteamento a divisão de gleba com abertura de via prevista ou projetada pelo Município, sempre que originar lotes com testada para tal via.

§ 2º. Além do proprietário do imóvel, admite-se como empreendedor:

a) o compromissário comprador, o cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e se sub-rogue as obrigações do compromissário comprador, do



VILA FLORES - RS

cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

b) o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia da posse com o objetivo de implantação de parcelamento ou de regularização fundiária de interesse social;

c) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado, ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis;

d) a cooperativa habitacional, a associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio, as associações de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

Art. 3º. O exame da regularidade dominial ou possessória não compete ao Executivo.

Parágrafo único. A apresentação dos títulos de domínio ou posse perante o Município destina-se apenas a indicar a localização, o formato, a dimensão e as características do imóvel, cabendo a Municipalidade apenas o exame da regularidade técnica e urbanística do projeto de parcelamento.

Art. 4º. No projeto de parcelamento do solo, devem ser demarcadas como de interesse ambiental:

I - as áreas não parceláveis, de acordo com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que serão identificadas no projeto de parcelamento do solo como Unidades de Preservação - UPs;

II - as áreas não edificáveis entendidas como de interesse ambiental, de acordo com o Código Florestal.

§ 1º. As áreas a que se refere o inciso I do *caput* deste artigo podem ser agregadas a um lote ou ao conjunto de lotes aprovados, sendo identificadas e descritas nas certidões de origem.

§ 2º. Verificada a hipótese prevista no §1º deste artigo as áreas não parceláveis não geram potencial construtivo, bem como não são consideradas para a aferição do número de unidades habitacionais admitidas no lote ou no conjunto de lotes.

§ 3º. As áreas não edificáveis a que se refere o inciso II do *caput* deste artigo serão incorporadas a um lote ou ao conjunto de lotes aprovados, sendo identificadas e descritas nas certidões de origem.

CAPÍTULO II

DAS FORMAS DO PARCELAMENTO DO SOLO



Rua Fabiano Ferretto, 200 - Centro - CEP: 95334-000 - VILA FLORES - RS
Fone/Fax: (54) 3447-1313 e 3447-1300 - E-mail: vilaflores@pmvilaflores.com.br
Home page: www.vilaflores.rs.gov.br | Facebook: facebook.com/prefeituravilaflores



VILA FLORES - RS

Art. 5º. Parcelamento do solo urbano é a divisão da gleba em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado sob a forma de loteamento ou desmembramento, sempre mediante aprovação do Município, obedecendo às diretrizes desta Lei e aos padrões urbanísticos estabelecidos.

§ 1º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas.

§ 2º. Município, por meio de órgão técnico competente, poderá exigir reserva de faixa não-edificável em frente, lateral ou fundo de lotes, para ali localizar redes de água, de esgoto, drenagem ou equipamento urbano, com largura de três metros de cada lado do eixo da rede.

§ 3º. Deverão ser identificadas as áreas com restrições ambientais, em especial, as Áreas de Preservação Permanente - APPs, sendo estas áreas descontadas do total da área útil parcelável, não incidindo sobre as mesmas, as áreas descritas no art. 22.

§ 4º. Os parcelamentos do solo deverão ter na sua concepção a permanência das condições hidrológicas originais da bacia, através de alternativas de amortecimento da vazão pluvial, respeitadas as diretrizes estabelecidas pelo Município.

§ 5º. Os projetos de parcelamento do solo devem abranger a totalidade do imóvel matriculado.

Art. 6º. Parcelamento obedecerá às normas urbanísticas e ambientais aqui dispostas e demais disposições legais pertinentes.

Parágrafo único. Também ficam obrigados ao cumprimento das disposições firmadas pela presente Lei, o parcelamento do solo em virtude de divisão de imóvel, seja amigável ou judicial, inclusive quando praticada em inventário.

Art. 7º. Parcelamento do solo para fins urbanos, observado o zoneamento, será realizado sob as formas de loteamento, desmembramento, fracionamento ou condomínio por lotes.

Parágrafo único. Será permitido o parcelamento integrado à edificação, sendo este o parcelamento em que a construção das edificações nos lotes ou unidades autônomas é feita pelo empreendedor concomitante à implantação das obras de urbanização.

Art. 8º. Poderão ser implantados parcelamentos visando a chácaras ou sítios de lazer de baixa densidade, sendo esses núcleos residenciais voltados a esse fim.



VILA FLORES - RS

CAPÍTULO III

DAS NORMAS AMBIENTAIS E URBANÍSTICAS GERAIS

Art. 9º. Na implantação de parcelamento do solo para fins urbanos serão observadas as normas gerais para cada modalidade, conforme exigências estabelecidas pelo órgão ambiental.

Art. 10. Poderá ser admitida mais de uma modalidade de parcelamento em um mesmo empreendimento, considerando-se as demais restrições pertinentes.

CAPÍTULO IV

DAS NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 11. Não será permitido o parcelamento do solo em:

- I - áreas alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam preliminarmente saneados;
- III - áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se observadas as exigências estabelecidas pelo Município e órgão ambiental competente;

a) O projeto de parcelamento de área com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 45% será permitido se acompanhado de declaração do (a) responsável técnico (a) que ateste a viabilidade de edificar no local.

IV – em áreas de sítios arqueológicos ou Áreas de Preservação Permanente - APPs;

V - em áreas de preservação paisagística, assim definidas pelo Plano de Proteção da Paisagem, a ser elaborado no prazo máximo de cinco anos;

VI - em terrenos que não tenham acesso à via ou logradouro público;

VII - áreas onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

VIII - áreas que abrigam florestas e demais formas de vegetação natural, assim definidas por ato do Poder Público, situados ou destinados:

a) ao longo de rio ou qualquer curso de água, em faixa marginal, nunca inferior a 30 (trinta) metros;

b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios de água naturais ou artificiais, em faixa marginal nunca inferior a 15,00m (quinze metros);

c) nas nascentes, mesmo nos chamados olhos d'água, seja qual for a situação topográfica, num raio de 50,00m (cinquenta metros);

d) no topo de morros e montes;



VILA FLORES - RS

- e) nas encostas com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declividade;
- f) a atenuar a erosão das terras;
- g) a proteger sítios de excepcional beleza, valor científico ou histórico;
- h) a asilar exemplares de fauna e da flora ameaçados de extinção.

Art. 12. 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. 13. Os cursos de água não poderão ser aterrados ou canalizados sem prévia autorização do Município e, no que couber, dos demais órgãos Federais e Estaduais competentes.

Art. 14. O Município deverá especificar os estudos técnicos a serem apresentados pelo empreendedor quando das necessidades aqui estabelecidas.

Seção II

Das Normas Urbanísticas Gerais

Subseção I

Dos Quarteirões, Lotes e Unidades Autônomas

Art. 15. Os lotes deverão ter, no mínimo, 390,00m² (trezentos e noventa metros quadrados) de área, com testada mínima de 13,00m (treze metros).

§ 1º. A quadra deverá ter, no máximo, 200,00m (duzentos metros) de comprimento.

§ 2º. Os lotes oriundos de parcelamento de glebas que formarem esquina, em qualquer zona de uso, a testada mínima será de 15,00m (quinze metros) e área mínima de 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados).

§ 3º. Não será permitido desmembramento ou fracionamento quando deles resultar faixa de lotes contíguos, de frente para uma mesma via, com extensão superior a 200 metros.

§ 4º. As extensões de quadras poderão ser alteradas, mediante parecer dos órgãos técnicos do Município, quando as condições de ordem topográfica, paisagística ou ambiental assim o exigirem.

§ 5º. As edificações existentes sobre a gleba a parcelar devem observar os parâmetros urbanísticos correspondentes.



VILA FLORES - RS

Subseção II Das Vias de Comunicação

Art. 16. Somente poderão ser parceladas glebas com acesso direto à via pública oficial em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município.

Parágrafo único. A necessidade de criação de via pública articulando e ligando o parcelamento ao sistema viário municipal será atendida desde que o parcelador suporte, a suas expensas, todos os ônus decorrentes desta implantação.

Art. 17. Os projetos de parcelamento atenderão à hierarquização das vias pela sua função, conforme o PDDTI, sendo:

I - Rodovias: são consideradas integrantes da Rede Viária Estrutural, independentemente de suas características físicas, sendo utilizadas como ligação do Município com os demais Municípios e Estados da Federação, sendo a segurança e fluidez do tráfego condicionantes prioritárias da disciplina do uso e ocupação do solo das propriedades lindeiras. Classificam-se em:

a) Rodovias Federais, Estaduais e Municipais: são vias de ligação interurbana que alimentam e complementam a malha viária local, com características de alta fluidez, baixa acessibilidade e próprias para os sistemas de transporte de alta capacidade e de carga, com trânsito livre;

b) Estradas Vicinais: são vias situadas na zona de atividade primária, onde circula a produção primária e integram as localidades do interior do Município.

II - Vias Arteriais: são as vias com características de média e alta fluidez, inseridas na área urbana, formando uma malha contínua, que promove a circulação de longa distância e interliga bairros e áreas distantes, sendo projetadas para conduzir volumes de tráfego elevados. Dividem-se em:

a) Vias Arteriais Periféricas: são as vias de alto nível de fluidez e baixo nível de acessibilidade aos lotes lindeiros e têm por objetivo conduzir os tráfegos de carga e de passagem de longa distância, preservando o sistema viário da concentração urbana central;

b) Vias Arteriais Internas: são vias que apresentam elevados níveis de fluidez, preservando a acessibilidade aos lotes lindeiros, desenvolvem-se na concentração urbana, com base num modelo de malha reticulada e desempenham função urbanística estruturadora.

III - Vias Coletoras: são as vias de ligação entre as vias locais e arteriais e que recebem e distribuem o tráfego, com equilíbrio entre fluidez e acessibilidade, integração com o uso e ocupação do solo, bem como transporte coletivo compartilhado com o tráfego geral.



VILA FLORES - RS

IV - Vias Locais: são as vias com acesso imediato aos prédios residenciais, comerciais e industriais e intensa integração com o uso e ocupação do solo, promovendo a distribuição do tráfego local, com baixa fluidez de tráfego e alta acessibilidade.

V - Vias Marginais: são vias paralelas e adjacentes às rodovias, que têm função de atender ao tráfego urbano de média distância e ao tráfego local.

VI - Vias Especiais: são as vias que por suas características diferenciadas de localização ou uso, são objeto de Projeto Especial.

VII - Rotas Ciclovárias: são as vias com características geométricas e infraestrutura própria ao uso de bicicletas.

VIII - Passagens de pedestres: são as vias de circulação permitida somente aos pedestres, constituídas pelos passeios públicos e escadarias, com características próprias de espaços abertos exclusivos à circulação de pessoas.

Art. 18. A largura das vias de comunicação, sua divisão em faixas de rolamento e passeio e demais especificações técnicas deverão obedecer aos padrões mínimos dispostos no PDDTI.

§ 1º. Os passeios para pedestres e canteiros centrais das vias de comunicação projetadas terão suas larguras estipuladas para cada caso, respeitada a faixa de rodagem estabelecida, sendo que a declividade máxima dos passeios será de 3% (três por cento) desde a testada à linha do cordão.

§ 2º. No traçado das vias públicas se deverá:

- a) observar ângulo de interseção não inferior a 60 (sessenta) graus;
- b) evitar as curvas reversas e, se existentes, deverão ser ligadas por tangentes de comprimento mínimo de 30,00m (trinta metros) para vias com largura inferior a 20,00m (vinte metros), e no mínimo 50,00m (cinquenta metros) para as demais;
- c) a inclinação máxima das vias públicas não poderá ultrapassar 20% (vinte por cento), salvo casos excepcionais os quais serão analisados pelo órgão técnico da prefeitura.

Art. 19. É obrigatória a reserva de área não edificável, com largura mínima de 15,00 (quinze) metros de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das ferrovias, e de 5,00 (cinco) metros de cada lado ao longo das faixas de domínio público das rodovias, salvo maiores exigências de legislação específica.

Art. 20. Os parcelamentos situados ao longo de rodovias e linhas férreas, deverão conter ruas paralelas e contíguas às faixas de domínio, com largura mínima de 15,00m (quinze metros).

Parágrafo único. Na impossibilidade técnica de atender o caput, será obrigatória a reserva de faixa não edificada com largura mínima de 5,00m (cinco



VILA FLORES - RS

metros), contíguas às faixas de domínio de rodovias, e de 15,00m (quinze metros), contíguas às faixas de domínio de linhas férreas, para as quais não serão admitidas testada de lotes.

Art. 21. Todos os loteamentos deverão, além de assegurar a continuidade das ruas e avenidas contíguas existentes ou projetadas, incorporar ao seu traçado viário as vias de circulação previstas no Sistema Viário Municipal, quando contidas na gleba ou lindeiras a esta, segundo previsão legal posta nesta Lei.

§ 1º. Quando não houver condições técnicas para a continuidade de via projetada do loteamento, deverá ter projetada e executada praça de retorno (cul-de-sac), conforme previsto no PDDTI.

§ 2º. Todas as áreas viárias de uso público devem ser transferidas ao Município quando do registro do loteamento.

Art. 22. O plano de arruamento deve ser elaborado considerando as condições topográficas locais e observando as diretrizes do sistema viário e a condição mais favorável à insolação dos lotes;

Subseção III

Das Áreas não viárias de Uso Público

Art. 23. Ao Poder Público caberá a indicação das áreas para equipamentos comunitários, espaços de uso público e de preservação ambiental ou paisagística, consubstanciada em planos específicos que indiquem diretrizes para tal.

Art. 24. As áreas não viárias de uso público terão garantido acesso direto à via pública, independente da modalidade de parcelamento a que pertencer.

Art. 25. No parcelamento nas formas de loteamento, desmembramento e condomínio por lotes, deverá ser reservada área para uso público não viária, correspondente ao mínimo de 15% (quinze por cento) da área útil parcelável, a qual deverá ser doada ao Município, sem qualquer ônus para este, sendo 7,5% (sete vírgula cinco por cento) destinados à área de recreação e 7,5% (sete vírgula cinco por cento) para instalação de equipamentos públicos comunitários.

§ 1º. Excetua-se, para efeito de cálculo da área útil parcelável as áreas de preservação permanente - APPs, desde que tituladas em favor do Município, as faixas de domínio público e das redes de transmissão de energia elétrica e as áreas viárias.

§ 2º. A área referida no caput, poderá ser traduzida em outros bens imóveis e edificações situadas fora do empreendimento, mantida a equivalência de valores monetários e expresse o interesse público, observadas as seguintes condições:



VILA FLORES - RS

I - as áreas públicas que sejam objeto de doação fora do parcelamento proposto deverão constar no projeto urbanístico e memorial descritivo do parcelamento do solo apresentados;

II - uma vez expresso o interesse público, através da manifestação do órgão competente, na doação de bens imóveis fora do parcelamento proposto pelo empreendedor, o Poder Executivo, através de seu corpo técnico, realizará avaliação da equivalência de valores entre a área parcelada e a proposta;

III - Quando a opção for converter o valor da área em moeda corrente nacional, com aquiescência do Município, o valor será destinado à aquisição de outras áreas para a implantação de equipamentos comunitários e/ou destinado a instalação de infraestrutura em empreendimentos públicos, sendo que a forma de pagamento será regulamentada por decreto do Poder Executivo Municipal.

§ 3º. Quando de condomínio por lotes, a área referida no caput deverá ser externa ao mesmo.

Art. 26. São considerados urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 27. São considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, assistência social, lazer, segurança e similares.

Art. 28. São considerados espaços livres de recreação aqueles destinados às praças, jardins, parques e demais áreas verdes que não se caracterizem como Zonas de Proteção Ambiental e Reserva Legal.

Art. 29. As áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários não poderão apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento), sendo que os espaços livres de uso público deverão ser mantidos com a vegetação natural, quando houver.

Parágrafo Único. A vegetação referida no caput deste artigo poderá ser total ou parcialmente suprimida para a implantação de projeto paisagístico devidamente aprovado pelo órgão municipal competente, devendo estar incluída no projeto, obrigatoriamente, a vegetação natural de porte arbóreo, se houver.

Art. 30. As áreas públicas devem ser transferidas ao Município quando do registro do loteamento, cercadas conforme normas municipais e deverão receber placas indicando finalidade.



VILA FLORES - RS

Capítulo V DAS NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

Seção I Do Desmembramento

Art. 31. Não haverá destinação de áreas públicas se o desmembramento decorrer de:

- a) loteamento em que já tenha ocorrido destinação de áreas públicas no mesmo percentual estabelecido no art. 25 desta Lei;
- b) área total matriculada inferior a 2.600,00 m² (dois mil e seiscentos metros quadrados).

Art. 32. Se o desmembramento decorrer de loteamento cuja destinação de áreas públicas tenha sido inferior à mínima prevista no art. 25 desta Lei, será exigida a respectiva complementação.

Art. 33. O desmembramento que não exigir destinação de áreas públicas também pode ser denominado fracionamento.

Art. 34. Deve ser apresentada planta da gleba a ser desmembrada, contendo suas divisas geometricamente definidas conforme as normas técnicas oficiais vigentes.

Art. 35. Deverá ser apresentado levantamento topográfico, projeto de desmembramento, unificação ou remembramento, indicando a situação atual e tantas quantos forem as situações pretendidas, ART de profissional habilitado, requerimento dirigido ao órgão do poder público responsável pela autorização, pagamento das taxas relativas a providência, memoriais descritivos, licenciamento ambiental, estudo de viabilidade técnica e a comprovação de, ao menos, a execução de três serviços básicos (acesso água, energia elétrica e meio-fio) e eventuais documentos complementares impostos pela municipalidade.

Art. 36. O disposto na presente seção aplica-se conjuntamente com as demais normas municipais relativas ao título, de forma cumulativa.

Seção II Do Condomínio por Lotes



VILA FLORES - RS

Art. 37. Caberá ao órgão de planejamento estabelecer critérios e quantitativos para definição do projeto urbanístico, distância necessária entre empreendimentos para evitar descontinuidade viária e o máximo de unidades permitidas.

Art. 38. Em qualquer caso, o projeto urbanístico deverá contemplar, além do previsto no art. 25 desta Lei, o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) da área do empreendimento para uso comum dos condôminos, dos quais no mínimo 50% (cinquenta por cento) destinados ao lazer e recreação, e no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) destinados a reflorestamento e/ou manutenção da mata nativa.

Art. 39. Nos condomínios por lotes será exigido controle de acesso por guarita, portaria, bem como o fechamento do perímetro por cerca ou muro.

§ 1º. As vias de circulação externa ao fechamento do condomínio deverão manter recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) de largura para ajardinamento, arborização, podendo tal ser incorporado ao passeio público.

§ 2º Quando murados, a cada fração que exceder a altura de 3,00m (três metros) deverá corresponder equivalente acréscimo ao recuo referido no parágrafo anterior.

Art. 40. O sistema viário interno dos condomínios poderá integrar-se ao sistema viário público em, no máximo, dois pontos, de acordo com avaliação da Municipalidade.

Art. 41. Fica assegurado ao Poder Público o acesso irrestrito aos condomínios por lotes, inclusive quando integrados à edificação, para o cumprimento das operações relativas à verificação dos serviços e fiscalização que lhe são cabíveis.

Art. 42. O sistema viário existente, ou previsto pelo Município, não poderá ser prejudicado, devendo sua hierarquia ser mantida e atendida junto ao projeto de parcelamento.

Parágrafo único. Poderão ser requeridas vias públicas paralelas ao entorno do fechamento do condomínio para preservar a continuidade viária, a critério do órgão competente.

Art. 43. A largura das vias internas não poderá ser inferior a 9,00m (nove metros), com no mínimo 6,00m (seis metros) de pista de rolamento, exceto para passagem de pedestres.



VILA FLORES - RS

Art. 44. Aos condôminos cabe a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas ao uso comum, da infraestrutura básica e complementar interna, do paisagismo, do acondicionamento e condução adequada dos resíduos sólidos.

Art. 45. São considerados de propriedade e responsabilidade comum dos condôminos, além daquelas constantes em convenção de condomínio:

- a) vias de acesso às unidades autônomas;
- b) infraestrutura instalada;
- c) áreas de uso comum;
- d) áreas de lazer;
- e) fechamento externo (muros, cercas, outros) e faixas de proteção não-edificáveis;
- f) guaritas;
- g) coleta de lixo
- h) instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto elaborado por profissional legalmente habilitado e com anotação de responsabilidade técnica.

Art. 46. As áreas degradadas que integrarem espaços de uso comum serão recuperadas e mantidas pelos condôminos, bem como as APPs a eles incorporadas.

§ 1º. Quando houver recurso hídrico, será obrigatoriamente recomposta a mata ciliar.

§ 2º. Às áreas de uso comum será dado tratamento paisagístico a constar junto às atribuições na convenção de condomínio.

Art. 47. A aprovação do parcelamento de que trata esta Seção deve ser vinculada à aprovação do plano de ocupação da área, do qual devem constar:

- I - o sistema viário de circulação interna;
- II - o espaço de interesse ambiental de propriedade particular dos condôminos, quando o terreno tiver características que justifiquem sua caracterização como áreas não edificáveis;
- III - as unidades territoriais;
- IV - o número máximo de unidades residenciais, calculado como o quociente da área líquida de terreno edificável pela quota de terreno aplicável ao empreendimento.

§ 1º. Para efeito do parcelamento e da ocupação das áreas a que se refere este artigo, considera-se:

- I - área líquida de terreno edificável a diferença entre a área total do terreno e o somatório das áreas a que se referem os incisos I e II do *caput* deste artigo e das áreas transferidas ao Município;



VILA FLORES - RS

II - sistema viário de circulação interna as vias internas de uso privativo do condomínio;

III - espaço de interesse ambiental de propriedade particular a área interna vegetada, não passível de ocupação ou de impermeabilização, destinada à proteção ambiental;

IV - unidade territorial a fração de terreno individualizada dentro do lote único.

§ 2º. A área mínima da unidade territorial é igual à da quota de terreno definida para o condomínio.

§ 3º. Os parâmetros de ocupação do zoneamento aplicam-se às unidades territoriais.

Seção III

Das Chácaras ou Sítios de Lazer

Art. 48. As chácaras ou sítios de lazer resultam de parcelamento de solo em locais de incentivo à atividade habitacional e de lazer de baixa densidade.

§ 1º. A área mínima das chácaras ou sítios de lazer, será de 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), correspondendo a uma economia domiciliar.

§ 2º. Deverão ser atendidos os mesmos parâmetros previstos nesta Lei para parcelamento do solo.

Art. 49. Serão admitidas chácaras ou sítios de recreio, desde que atendido o módulo mínimo rural e o parcelamento seja autorizado pelo INCRA.

Seção IV

Do Parcelamento de Interesse Social

Art. 50. O parcelamento de interesse social poderá ser implantado nas Áreas de Interesse Social - AEIS, exceto quando de iniciativa do Poder Público, que poderão ser executadas em qualquer zona.

Art. 51. Os empreendimentos a que se refere esta Lei poderão ser implantados por meio do Poder Público isoladamente, em convênio com órgãos de outras esferas públicas e pela iniciativa privada, podendo também estar vinculados à edificação.

Art. 52. Os parâmetros para parcelamentos de interesse social serão definidos por lei específica.



VILA FLORES - RS

Art. 53. Deverá ser implantada no mínimo a infraestrutura básica prevista na presente Lei.

Seção V Do Loteamento Industrial

Art. 54. Os loteamentos destinados a uso industrial deverão ser autorizados por Lei Especial, caso a caso, devendo compatibilizar as atividades industriais com a proteção ambiental.

Art. 55. As glebas a serem parceladas, desde que autorizadas por Lei Especial para a implantação de loteamentos destinados a uso predominantemente industrial deverão atender aos seguintes requisitos:

I - quanto às dimensões mínimas dos lotes deverão ser de no mínimo 1.000,00 m² (mil metros quadrados) de área mínima e testada de no mínimo 20,00 m (vinte metros);

II - quanto aos condicionantes ambientais:

a) apresentar capacidade de assimilação de efluentes e proteção ambiental, respeitadas quaisquer restrições legais ao uso do solo definidas nesta Lei;

b) apresentar condições que favoreçam a instalação adequada de infraestrutura de serviços básicos necessários a seu funcionamento e segurança;

c) dispor, em seu interior, de áreas de proteção da qualidade ambiental que minimizem os efeitos da poluição, em relação a outros usos, conforme legislação ambiental;

d) prever locais adequados para o tratamento de resíduos líquidos provenientes de atividade industrial antes destes serem despejados em águas interiores, superficiais e subterrâneas;

e) manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes, a critério do órgão municipal de meio ambiente;

f) localizar-se onde os ventos dominantes não levem resíduos gasosos, emanações ou radiações para as áreas residenciais ou comerciais existentes ou previstas;

III - quanto ao percentual de área institucional, verde e de circulação, este não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

a) no mínimo 10% (dez por cento) para área verde;

b) no mínimo 10% (dez por cento) para área institucional;

IV - quanto à infraestrutura básica:



VILA FLORES - RS

- a) implantação da rede de abastecimento e distribuição de água, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- b) sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos industriais e sanitários, nos termos da legislação vigente;
- c) implantação da rede de escoamento de águas pluviais;
- d) implantação da rede de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- e) pavimentação adequada das vias, calçadas e ciclovias, quando necessário.

Art. 56. A aprovação, registro e implantação dos loteamentos industriais deverão respeitar os procedimentos indicados para loteamentos previstos nesta Lei.

Capítulo VI **DAS OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR** **NA IMPLANTAÇÃO DE PARCELAMENTOS**

Seção I **Do empreendedor**

Art. 57. Nos parcelamentos cabe ao empreendedor executar:

I - a demarcação:

- a) dos lotes;
- b) das áreas não-viárias destinadas ao uso público;
- c) das unidades autônomas e áreas destinadas ao uso comum quando nos condomínios por lotes;
- d) dos limites das APPs;

II - a implantação:

- a) do sistema viário, com abertura da largura total das vias;
- b) da rede de abastecimento de água potável;
- c) da rede de distribuição de energia elétrica;
- d) do sistema de iluminação pública;
- e) do sistema de drenagem e do esgotamento pluvial;
- f) pavimentação adequada das vias, calçadas e implantação de ciclovias ou ciclofaixas, previstas;
- g) nivelamento dos passeios públicos;
- h) previsão de acessibilidade para as pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida, conforme norma brasileira - NBR 9050.
- i) do cercamento da área referida no art. 25 e 30;
- j) do paisagismo e arborização nas áreas públicas e condominiais, conforme previsto nesta Lei;



VILA FLORES - RS

k) do plantio de árvores no alinhamento entre os lotes, conforme regulamento próprio do órgão responsável do Município;

l) da instalação de hidrantes;

m) do sistema de esgotamento sanitário;

n) dos elementos da infraestrutura complementar, no que couber;

o) das edificações quando parcelamento integrado à edificação;

p) das medidas necessárias à recuperação/preservação de APP, quando definido na licença urbanística e ambiental emitida pelo órgão licenciador.

§ 1º. A critério do Município, o empreendedor deverá reservar áreas para implantação de sistema de retenção de águas pluviais.

§ 2º. É obrigatória a execução de sistema coletivo de esgoto por meio de rede do tipo separador absoluto e estação de tratamento de efluentes - ETE.

§ 3º. A critério da concessionária de serviço de esgotamento sanitário, poderá ser dispensado e/ou substituído a obrigatoriedade da ETE por outro investimento, destinado especificamente à efetivação do Plano Municipal de Saneamento Básico.

§ 4º. Poder Público, por intermédio da concessionária de serviço de esgotamento sanitário, poderá coparticipar, juntamente com o empreendedor ou outros setores públicos para a efetivação do disposto no § 1.º deste artigo.

§ 5º. Empreendedor poderá ocupar área pública não-viária para instalar a ETE, desde que obrigatoriamente utilize o sistema de esgoto por gravidade, com aprovação do Município e da concessionária de serviço de esgotamento sanitário.

Art. 58. No caso de desmembramento inexistindo a infraestrutura acima identificada, ou sendo a mesma deficiente ou incompleta, o proprietário de gleba a ser desmembrada deverá providenciar, a suas expensas, a execução, reparação ou complementação da dita infraestrutura.

Art. 59. É de responsabilidade do empreendedor a manutenção da infraestrutura básica, complementar e das áreas públicas não-viárias.

§ 1º. No caso de loteamento a responsabilidade citada no caput é do empreendedor até a expedição do Termo de Vistoria Final e Recebimento por parte do Poder Público.

§ 2º. No caso de condomínio por lotes, a responsabilidade citada no caput se dá até a expedição da Licença Final e o registro da instituição de condomínio no Registro de Imóveis.

Seção II Do Poder Público



VILA FLORES - RS

Art. 60. Ao Poder Público, seus concessionários e permissionários, uma vez expedida a Licença Final e Termo de Vistoria Final e Recebimento quando for o caso, cabe a operação e manutenção:

- I - da infraestrutura básica;
- II - das áreas destinadas ao uso público;
- III - da infraestrutura complementar.

Art. 61. Serão disponibilizadas pelo Poder Público ou seus concessionários, permissionários, as informações sobre as redes externas e respectivos pontos de conexão necessários à implantação da infraestrutura pertinente.

Capítulo VII

DA APROVAÇÃO PRELIMINAR URBANÍSTICA E AMBIENTAL

Art. 62. Para Aprovação Preliminar Urbanística e Ambiental do projeto de parcelamento, o empreendedor deverá apresentar os documentos relativos à gleba, de acordo com a etapa pertinente.

I - A Aprovação Preliminar Urbanística e Ambiental é condicionada ao atendimento das seguintes diretrizes urbanísticas e ambientais:

- a) zoneamento de uso do solo incidente na gleba;
- b) traçado viário considerando a hierarquia prevista;
- c) restrições ambientais, tais como APPs;
- e) localização aproximada das áreas para equipamentos públicos, urbanos e comunitários, e áreas livres para uso público;
- f) condições de acessibilidade;
- g) condições complementares relacionadas à infraestrutura básica indicada pelo órgão licenciador.

II - Para a Aprovação Preliminar Urbanística e Ambiental serão apresentados os seguintes documentos relativos à gleba:

1. cópia do título de propriedade e correspondente registro atualizado no prazo de 30 (trinta) dias;
2. planta de situação referida à cartografia municipal;
3. levantamento planialtimétrico georreferenciado indicando, além dos limites e confrontações:

- a) curvas de nível com equidistância de 1,00m (um metro);
- b) área, medidas e confrontações das divisas tituladas;
- c) edificações e benfeitorias existentes;
- d) hidrologia;
- e) sistema viário existente e contíguo;
- f) incidência de dutos ou outros equipamentos urbanos.



VILA FLORES - RS

4. projeto urbanístico do parcelamento pretendido, com o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

5. estudo de Impacto de Vizinhaça, quando exigível, na forma da Lei;

6. condicionantes para o abastecimento de água, para a energia elétrica e para o esgotamento sanitário fornecidos pela concessionária de serviços;

7. laudo geológico;

8. laudo de cobertura vegetal;

9. laudo de fauna.

10. indicação, com a exata localização, até a distância de 100,00m (cem metros) das divisas da gleba, objeto do pedido, das seguintes informações:

a) nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais, várzeas úmidas e áreas brejosas;

b) florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como, a ocorrência de elementos naturais como: vegetação de porte, monumentos naturais, pedras e barreiras;

c) construções existentes com a indicação de suas atividades e, em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural;

d) ferrovias, rodovias e dutos e de suas faixas de domínio;

e) arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

f) serviços públicos existentes, com a distância das divisas da gleba de terreno a ser parcelada;

III - De posse da Aprovação Preliminar Urbanística e Ambiental, no prazo de 2 (dois) meses, sob pena de arquivamento do pedido, o empreendedor manifestará por escrito o interesse no prosseguimento da análise anexando:

a) solicitação de Licença de Instalação Ambiental;

b) demais exigências contidas nos art. 63 e 64, conforme o caso.

§ 1º. Ante o licenciamento prévio ambiental, as diretrizes urbanísticas e ambientais poderão ser alteradas ou substituídas.

§ 2º. A definição das diretrizes urbanísticas e ambientais referida no caput será expressa em planta acompanhada de comunicação de despacho com validade de 6 (seis) meses.

Capítulo VIII

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I

Da Documentação Exigida para Parcelar



VILA FLORES - RS

Art. 63. No parcelamento na forma de loteamento, atendida a exigência firmada pelo artigo anterior, o empreendedor do imóvel deverá requerer aprovação do respectivo projeto, indicando nome por extenso, CPF, nacionalidade, e domicílio do requerente e, quando for o caso, o contrato social e CNPJ, completando com os documentos a seguir relacionados:

I - documentos de ordem legal:

a) descrição do loteamento indicando:

1. denominação;
2. localização, bem como dados auxiliares sobre sua posição em relação às vias de acesso;

3. área total do imóvel, com descrição das linhas de divisa e nomes dos confrontantes da gleba;

4. quadro percentual, número de lotes e unidades autônomas;

b) Termo de Compromisso firmando todas as obrigações assumidas, os prazos de execução das obras e a indicação dos lotes ou as unidades autônomas ofertados na garantia das obrigações;

c) certidão vintenária, com indicação de natureza e data de cada título, número e data das transcrições, ou certidões de títulos e provas de que se acham devidamente transcritos;

d) certidão negativa de registro de imóveis referente aos direitos reais enumerados no art. 1.225 do Código Civil;

e) se o imóvel estiver sujeito à cláusula ou condição, ou gravado com direito real, declaração formal de seu titular passada em cartório e devidamente registrada, autorizando o parcelamento da gleba e a contratação e venda dos lotes ou das unidades autônomas;

f) declaração formal do interessado, com outorga uxória passada em cartório, de que todas as despesas decorrentes da urbanização da gleba e previstas no memorial e de projetos apresentados correrão por própria conta, já estando as mesmas incluídas no preço dos lotes ou das unidades autônomas, não cabendo aos compromissários compradores e/ou Município qualquer ônus;

g) certidão negativa do imóvel pela Fazenda Federal, Estadual e Municipal, do Foro e do Ofício de Protestos de Títulos e Documentos;

h) modelo de contrato-tipo impresso contendo as condições de pagamento e as obrigações das partes contratantes com relação a serviços públicos e melhoramentos que serão executados, constantes do Termo de Compromisso, e mais cláusulas de seguinte teor:

1. "O adquirente declara, desde logo, estar ciente da planta do parcelamento, aprovada pelo Município";

2. "Transcorridos os prazos fixados pelo Município para a realização das condições impostas pela presente Lei, e não concluídas conforme o prometido pelo



VILA FLORES - RS

proprietário/parcelador, o promitente-comprador deverá suspender o pagamento das prestações, conforme a lei".

II - documentos de ordem técnica:

a) memorial descritivo contendo: descrição da gleba, área total, limites e confrontações atualizadas:

1. cálculo ou quadro percentual da área parcelada;
2. descrição das áreas para uso público e para uso privado;
3. características fundamentais das redes de água e esgoto pluvial, do sistema de esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação e cercamento das áreas públicas não viárias.

b) planta de situação da gleba com a indicação de área e medidas em conformidade com título de propriedade registrado, na escala de 1:5000 (um para cinco mil);

c) planta planialtimétrica do levantamento topográfico da gleba, com curvas de nível de metro em metro, georeferenciada na projeção Universal Transversa de Mercator - UTM, Datum SIRGAS 2000, Fuso 22, Meridiano Central - 51º e utilizando a RN (Referência de Nível) da rede municipal, na escala 1:1000 (um para mil), indicando com exatidão os detalhes da gleba a parcelar, tais como: vias de comunicação existentes, obras de arte, cursos d'água, mananciais, sangas e outros acidentes naturais, bem como a localização de uma ou mais RN na gleba, referida a RN inicial da gleba,

1. denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas, com a indicação dos proprietários lindeiros, área e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;

2. indicação, com a exata localização, até a distância de 100,00m (cem metros) das divisas da gleba, objeto do pedido, das seguintes informações:

- 2.1 nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais, várzeas úmidas e áreas brejosas;

- 2.2 florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como, a ocorrência de elementos naturais como: vegetação de porte, monumentos naturais, pedras e barreiras;

- 2.3 construções existentes com a indicação de suas atividades e, em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural;

- 2.4 ferrovias, rodovias e dutos e de suas faixas de domínio;

- 2.5 arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

- 2.6 serviços públicos existentes, com a distância das divisas da gleba de terreno a ser parcelada;

3. tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.



VILA FLORES - RS

d) planta planimétrica do projeto, contendo os arruamentos, áreas institucionais, espaços reservados, lotes ou as unidades autônomas, obras de artes, construções existentes, demais elementos projetados, todos devidamente cotados e que permitam o completo conhecimento do plano de parcelamento;

e) perfis longitudinais de cada uma das vias com greides existentes e do projeto, indicados os cortes e aterros previstos e obras de contenção, nas escalas horizontal 1:1000 (um para mil) ou 1:2000 (um para dois mil) e vertical 1:2000 (um para dois mil);

f) perfis transversais das vias projetadas, com a largura dos passeios, faixas de rodagem, bem como declividades em função da pavimentação proposta para cada logradouro em número suficiente, de acordo com acidentes do terreno, na escala 1:100 (um para cem);

g) viabilidade de acesso e/ou, quando for o caso, projeto de trevos de acesso para o empreendimento que tenham acesso por rodovias Estaduais ou Federais, atendendo as diretrizes do órgão competente;

g) projeto completo da rede de distribuição d'água atendendo as diretrizes da concessionária de serviços de água;

i) projeto completo da rede de drenagem e esgotamento pluvial de acordo com normas do Município;

j) projeto completo da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública de acordo com as normas adotadas pelo órgão competente;

k) declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico (água, esgoto e tratamento) e energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;

l) projeto de obras de arte, se houver;

m) projeto de pavimentação, com especificação dos materiais a serem empregados, inclusive dos cordões;

n) projeto de cercamento da área pública não-viária;

o) orçamento detalhado, com relação de materiais e serviços dos projetos apresentados;

p) cronograma físico-financeiro de obras;

q) projeto completo do Sistema de Esgotamento Sanitário, atendendo as diretrizes da concessionária de serviço de esgotamento sanitário;

r) quando não autorizada pela concessionária de serviço de esgotamento sanitário a utilização de ETE já existente, o projeto completo da Estação de Tratamento de Efluentes (ETE), conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ou Fundação Estadual de Proteção Ambiental.

§ 1º. Município poderá exigir, além dos elementos acima, a apresentação de outras plantas, documentos e detalhes que julgar necessários para a perfeita elucidação do projeto ou da situação legal do imóvel ou de seus proprietários.



VILA FLORES - RS

§ 2º. As plantas, desenhos, cálculos, memoriais, serviços e obras de que trata o presente artigo e seus itens deverão ser assinados pelo empreendedor e por profissional devidamente habilitado pelo CREA ou CAU, disponibilizadas em 04 (quatro) vias originais e 01 (uma) em arquivo digital compatível com a base cartográfica do município.

§ 3º. Além do previsto no inciso II, alínea a, o memorial descritivo de condomínio por lotes deve conter as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações, bem como refletir-se integralmente na convenção de condomínio.

§ 4º. Nos projetos de parcelamento do solo que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, deverão ser solicitadas instruções para a construção de acessos, ao Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte - DNIT ou Departamento Autônomo Estadual de Estradas de Rodagem - DAER-RS, conforme o caso.

Art. 64. No parcelamento na forma de desmembramento o empreendedor do imóvel deverá requerer a aprovação do projeto, indicando nome por extenso, nacionalidade, CPF e domicílio e, quando for o caso, o contrato social e CNPJ, complementando com os seguintes documentos:

I - título de propriedade e respectiva matrícula;

II - planta de situação da gleba com a indicação de área e medidas em conformidade com o título de propriedade;

III - planta planialtimétrica do levantamento topográfico da gleba, com curvas de nível de metro em metro, ultrapassando o perímetro da gleba a parcelar em todos os sentidos em 50,00m (cinquenta metros), georeferenciada na projeção Universal Transversa de Mercator - UTM, Datum SIRGAS 2000, Fuso 22, Meridiano Central - 51º e utilizando a RN (Referência de Nível) da rede municipal, indicando o sistema viário existente e contíguo e localização de edificações.

IV - projeto urbanístico com quadro de áreas;

V - memorial descritivo, descrição dos lotes ou das unidades autônomas e quadro de áreas;

VI - projeto completo da infraestrutura urbana, quando exigível.

Art. 65. No parcelamento na forma de fracionamento, o proprietário deverá proceder conforme artigo anterior, anexando apenas os documentos constantes dos incisos I, II, IV e V.

Art. 66. Avalizados os aspectos de ordem técnica, o pedido será encaminhado para análise dos aspectos de ordem jurídica.



VILA FLORES - RS

Parágrafo único. O Município encaminhará o processo a exame dos órgãos federais, estaduais e autarquias sempre que julgar conveniente ou oportuno, aguardando o respectivo pronunciamento.

Art. 67. O prazo para emissão do Termo de Vistoria e Recebimento ou Licença Final será de 90 (noventa) dias a partir da data do respectivo protocolo.

Art. 68. A comunicação dada pela autoridade licenciadora indicando a existência de vícios ou irregularidades a serem sanados interrompe a contagem do prazo estabelecido no artigo anterior.

Seção II Da Tramitação dos Projetos

Art. 69. Cumpridas as exigências legais, se o projeto de loteamento estiver em condições de ser aprovado, o empreendedor deverá assinar um Termo de Compromisso, a ser elaborado pela Municipalidade, qual constará obrigatoriamente:

- I - expressa declaração do empreendedor, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;
- II - indicação das quadras e lotes gravados com a garantia hipotecária;
- III - indicação das obras a serem executadas pelo proprietário ou representante legal e dos prazos em que se obriga a efetuar-la.

Parágrafo Único. Estando o terreno gravado de ônus real, o Termo de Compromisso conterà as estipulações feitas pelo respectivo titular, e será por este assinado.

Art. 70. No caso de loteamento, aprovado administrativamente o projeto, o chefe do Poder Executivo publicará decreto correspondente, que conterà as condições em que o loteamento é autorizado, as obras a serem realizadas, os prazos a serem cumpridos, os lotes hipotecados e/ou caucionados como garantia das obrigações a que se vincularam as áreas cedidas ao domínio público, bem como dados identificadores do imóvel junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo único. Após a aprovação do projeto e edição do decreto, serão devolvidas ao requerente no mínimo 2 (duas) vias do projeto para inscrição no Ofício de Registro de Imóveis competente.

Art. 71. No caso de condomínio por lotes será observado o artigo anterior sempre que do projeto resultar destinação de área de uso público.



VILA FLORES - RS

Art. 72. A garantia hipotecária será celebrada por escritura pública e/ou caucionada.

Art. 73. No caso de desmembramento e/ou fracionamento, aprovado administrativamente o projeto, serão devolvidas no mínimo 2 (duas) vias do mesmo para inscrição no Ofício de Registro de Imóveis competente, acompanhado de certidão que contenha descrição dos lotes e as condições em que estão liberados.

Subseção III Do Registro do Loteamento

Art. 74. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser prorrogado para mais 180 dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá registrar o loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 75. O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado mediante solicitação do interessado, antes de seu registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis, ou nas hipóteses previstas no art. 23 da Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Art. 76. Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Cartório de Registro Geral de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.

Art. 77. O responsável pelo loteamento fica obrigado a fornecer, no mês de julho de cada ano, ao Cadastro Imobiliário Urbano Municipal, a relação dos lotes que no ano anterior tenham sido alienados definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador, o endereço, o número da quadra e do lote e o valor do contrato de venda.

Art. 78. Os espaços livres de uso público, as vias e praças, as áreas destinadas aos equipamentos comunitários e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde o registro do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do artigo 23, da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Art. 79. Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar ao domínio do Município as vias, praças, as áreas destinadas à implantação dos equipamentos



VILA FLORES - RS

comunitários e os espaços livres de uso público, constantes do projeto e memorial descritivo aprovados.

Capítulo IX DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 80. A execução das obras e serviços assumidos em decorrência de aprovação do parcelamento não poderá ultrapassar 2 (dois) anos.

§ 1º. prazo estipulado neste artigo poderá excepcionalmente ser prorrogado por até 2 (dois) anos a critério do Município, com pagamento de novos emolumentos.

§ 2º. Durante a execução das obras de infraestrutura, especialmente as de drenagem pluvial, abastecimento de água e esgotamento sanitário, deverá o interessado comunicar previamente ao Município e os órgãos competentes de outra esfera o início dos trabalhos para o devido acompanhamento e a futura conclusão para vistoria final.

§ 3º. Findos os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos, o Município poderá executá-los na forma da legislação pertinente, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes ou as unidades autônomas previamente hipotecados e/ou caucionadas, que se constituirão em bens dominiais do Município.

Art. 81. Poderá o Município aceitar o recebimento das obras de forma parcelada, uma vez atendidas todas as obrigações a que se vinculou o proprietário na forma desta Lei.

Parágrafo único. A liberação dos lotes ou as unidades autônomas hipotecados e/ou caucionadas será total ou por etapas, na medida em que forem executadas as obras, de acordo com o Termo de Compromisso, mediante requerimento do interessado e a critério do Município.

Art. 82. Finalizadas as obras e serviços do empreendimento, e uma vez constatado por vistoria o preenchimento de todos os requisitos exigidos nesta lei e nos projetos aprovados, o Município expedirá, a pedido do interessado, o competente Termo de Vistoria Final e Recebimento e/ou em se tratando de condomínio por lotes, a Licença Final.

§ 1º. A solicitação de vistoria final e recebimento deverá ser instruída com os seguintes documentos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário e responsável técnico;
- II - cópia do registro de loteamento junto ao Ofício de Registro de Imóveis;



VILA FLORES - RS

III - comprovante do recebimento das obras de eletrificação e de abastecimento de água e esgotamento sanitário, por parte dos órgãos competentes.

§ 2º A vistoria referida neste artigo será realizada por Comissão de Vistoria do Município, especificamente designada para este fim.

§ 3º. Constatadas irregularidades na execução das obras e serviços, ficará o proprietário obrigado a repará-las, a suas expensas, sob pena de o Município realizar a tarefa e exigir o devido ressarcimento.

§ 4º. O prazo para emissão do Termo de Vistoria Final e Recebimento ou Licença Final será de 30 (trinta) dias a partir da data do respectivo protocolo.

§ 5º. A comunicação dada pela autoridade licenciadora indicando a existência de vícios ou irregularidades a serem sanados interrompe a contagem do prazo estabelecido no artigo anterior.

Art. 83. Após expedido o Termo de Vistoria Final e Recebimento e/ou Licença Final do parcelamento, o adquirente de lote ou de unidade autônoma poderá apresentar projeto de edificação à autoridade municipal competente.

Art. 84. Não será concedido o Alvará de Conclusão de Obras, enquanto não for integralmente observado o projeto aprovado e as cláusulas do Termo de Compromisso.

Art. 85. O início de edificações, nos novos loteamentos, somente será permitida após inscrição do projeto do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente e do término das obras de implantação, com o termo de recebimento das obras do Loteamento pela Municipalidade.

Capítulo X DA FISCALIZAÇÃO E DAS MULTAS

Art. 86. A fiscalização da implantação dos projetos de parcelamento do solo será exercida pelo setor municipal competente, através de seus agentes fiscalizadores.

Art. 87. Compete ao setor municipal competente, no exercício da fiscalização:

I - verificar a obediência dos greides, largura das vias e passeios, tipo de pavimentação das vias e calçadas, instalação da rede de águas pluviais, demarcação dos lotes, quadras, logradouros públicos e outros equipamentos de acordo com os projetos aprovados;



VILA FLORES - RS

- II - efetuar sempre que for necessário as vistorias necessárias para aferir o cumprimento do projeto aprovado;
- III - comunicar aos órgãos competentes as irregularidades observadas na execução do projeto aprovado, para as providências cabíveis;
- IV - realizar vistorias requeridas pelo interessado para concessão do Alvará de Conclusão de Obras;
- V - adotar providências punitivas sobre projetos de parcelamento do solo não aprovados;
- VI - autuar as infrações verificadas e aplicar as penalidades correspondentes.

Art. 88. Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, será notificado o proprietário e o responsável técnico, para que corrijam a falha dentro do prazo que for concedido, que não poderá exceder a 30 (trinta) dias, contados da ciência pelo notificado.

§ 1º. As notificações expedidas pelo órgão fiscalizador mencionará o tipo de infração cometida, determinando o prazo para correção;

§ 2º. A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras;

§ 3º. No caso do descumprimento das exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado competente auto de infração e/ou embargo das obras, aplicando-se multa em ambos os casos.

§ 4º. Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo o agente do Poder Público, para seu cumprimento, solicitar o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 89. Quando do embargo ou multa, poderá o empreendedor, sem efeito suspensivo, interpor:

- I - impugnação, no prazo de 15 (quinze) dias corridos; e
- II - recurso, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados a partir da ciência da decisão de primeira instância administrativa.

Parágrafo único. Em qualquer instância recursal, o procedimento subordina-se ao pagamento da multa ou depósito do valor da mesma.

Art. 90. Pelas infrações das disposições da presente Lei, sem prejuízo da reparação, a suas expensas, serão aplicadas ao empreendedor as seguintes multas:

- I - por iniciar as obras sem projeto aprovado, 1.000 (um mil) URMs;
- II - após esgotados os prazos de execução, 100 (cem) URMs;
- III - pelo prosseguimento das obras embargadas, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa, 20 (vinte) URMs por dia, não eximindo as de matéria ambiental, conforme legislação pertinente;



VILA FLORES - RS

IV - por aterrar, estreitar, represar ou desviar cursos d'água sem licença do Poder Público, ou em desacordo com a aprovação, e/ou se as executar sem adoção das precauções técnicas de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais aos escoamentos, conforme legislação pertinente;

V - por não adotar providências para sanar as falhas de que trata o item anterior, conforme legislação pertinente.

Art. 91. Por infrações a qualquer dispositivo desta Lei não discriminadas no artigo anterior será aplicada a multa de 5 (cinco) URM's por dia.

Art. 92. Na reincidência, as multas serão aplicadas em duplo.

Art. 93. O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado, nem da obrigação de reparar a falha e, quando for o caso, de ressarcir o valor dos danos eventualmente causados ao Município ou a terceiros.

Art. 94. A realização de parcelamento irregular ensejará a adoção das seguintes medidas:

I - imediato embargo da obra de implantação do parcelamento ou interdição do parcelamento concluído;

II - notificação para obter, no prazo de 90 (noventa) dias, o Alvará de Urbanização para a obra de implantação do parcelamento ou o registro do loteamento, no caso de parcelamento concluído.

§ 1º. Caracteriza-se como realização de parcelamento irregular:

I - a execução de qualquer obra sem a existência de Alvará de Urbanização;

II - a implantação de parcelamento em desacordo com o projeto aprovado.

§ 2º. A desobediência ao embargo ou à interdição sujeitará o infrator, proprietário, empresa contratada ou corretor, à apreensão ou à interdição das máquinas, dos equipamentos e veículos em uso no local, juntamente com a aplicação de multa, observando-se o disposto nesta Lei, e considerando-se o prazo de 1 (um) dia para a caracterização de reincidência.

Art. 95. Para fins de aplicação de multas, a venda de lotes ou áreas e a publicidade de qualquer natureza ou forma, inclusive a presença de corretores (as) no imóvel, serão consideradas desobediência ao auto de embargo ou de interdição.

Capítulo XI DISPOSIÇÕES FINAIS



VILA FLORES - RS

Art. 96. O Município não se responsabilizará por qualquer diferença que porventura se verifique em relação ao projeto aprovado, tanto nas áreas como nas dimensões e forma dos lotes, das unidades autônomas e dos quarteirões, respondendo o empreendedor pelas mesmas.

Art. 97. Havendo restrições quanto ao uso e ocupação do solo e de natureza ambiental ou urbanística, elas deverão constar nos contratos de compromisso de compra e venda dos lotes ou das unidades autônomas e nas escrituras definitivas decorrentes dos preceitos legais firmados pela legislação federal, estadual e municipal.

Art. 98. Na hipótese de o empreendedor desejar parcelar apenas parte de uma gleba de terras, a doação de que trata o art. 25 incidirá sobre o total da mesma, ressalvado o disposto nos arts. 31 e 32.

Art. 99. O Poder Executivo Municipal providenciará, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, o envio de projeto de lei ao Poder Legislativo Municipal tratando das situações consolidadas de parcelamentos (loteamentos e condomínios) não atingidos pela presente Lei.

Art. 100. O empreendedor do parcelamento, enquanto não aprovado definitivamente o projeto, fica proibido direta e indiretamente de realizar qualquer tipo de propaganda, obra ou compromisso de alienação de lotes ou das unidades autônomas.

Art. 101. Desde a escolha administrativa dos lotes ou das unidades autônomas oferecidos como garantia das obras, fica proibida a alienação dos mesmos, sob qualquer forma ou condição.

Art. 102. Para a implementação de programas de regularização fundiária de interesse social, bem como aquelas de interesse específico, serão observados os dispositivos da legislação federal e estadual.

Art. 103. O Poder Executivo, por meio do órgão competente, manterá arquivada uma cópia, a contar do pedido inicial do parcelamento, objetivando documentar toda a evolução do processo de aprovação do empreendimento.

Art. 104. O Poder Executivo regulamentará, no que couber, a presente Lei.



VILA FLORES - RS

Art. 105. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 2303/2019.

Vila Flores, 15 de dezembro de 2020.

Foi efetuada a publicação
em 15/12/2020


VILMOR CARBONERA
Prefeito Municipal