

Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE DERRUBADAS

Rua Ijuí, 500 - Fone (055) 551-1558
CEP 98528-000 - CGC 94.442.282/0001-20

LEI MUNICIPAL Nº 182/96

Dispõe sobre o parcelamento e uso do solo urbano.

PROFESSOR GILDO MARTENS, Prefeito Municipal de Derrubadas, Estado do Rio Grande do Sul.

FAÇO SABER que a Câmara de Vereadores aprovou, e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei, respeitadas as normas editadas pela União e pelo Estado.

Art. 2º - Os projetos de parcelamento do solo urbano, dependerão sempre, de prévia aprovação da Prefeitura Municipal, obedecido o disposto nesta Lei e nas normas Federais e Estaduais, aplicáveis à matéria.

Art. 3º - O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito sob a forma de **loteamento, desmembramento, remembramento e desdobre.**

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

§ 2º - Considera-se **desmembramento** a subdivisão de glebas em lotes urbanos destinados a edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

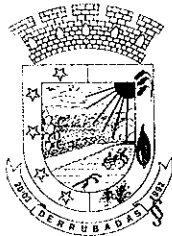
§ 3º - Considera-se **remembramento** o reagrupamento de lotes contíguos para a constituição de unidades maiores.

§ 4º - Considera-se **desdobre** o parcelamento do lote em outro que se enquadre nos parâmetros estabelecidos por Lei.

Art. 4º - O parcelamento da modalidade de **desdobre** obedecerá normas especiais contidas nesta Lei.

Art. 5º - Só serão permitidos parcelamentos para fins urbano, de qualquer natureza, nas áreas urbanas e de expressão urbana.

§ 1º - Áreas urbanas são as que abrangem as edificações contínuas da cidade, das vilas e de suas adjacências, fixadas em Lei Municipal.



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE DERRUBADAS

Rua Ijuí, 500 - Fone (055) 551-1558
CEP 98528-000 - CGC 94.442.282/0001-20

2º - Como área de expansão urbana entende-se aquela destinada à urbanização através de Lei Municipal.

Art. 6º - Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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

III - Em terrenos com declive igual ou superior a 25%;

IV - Em terrenos em que as condições geológicas não aconselhem à edificação

V - Em área de preservação ecológica ou naquelas em que a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção.

Art. 7º - O parcelamento do solo, observadas as normas gerais e os critérios de aprovação do projeto, do ponto de vista técnico, será subordinado às exigências locais quanto a destinação e utilização das áreas, de forma a permitir um desenvolvimento urbano harmônico.

C A P Í T U L O II - DOS REQUISITOS TÉCNICOS PARA OS PROJETOS

Art. 8º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade da ocupação prevista para a gleba;

II - Os lotes terão área mínima de 200m² e frente mínima de 10 ml, exceto os localizados no centro comercial, que poderão ter área mínima de 125m² e frente de 04 ml, com destino exclusivo à construção para uso comercial;

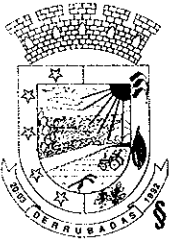
III - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público, ferrovias e viadutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non edificandi" de 15 ml de cada lado;

§ 1º - Os lotes situados em esquina deverão obedecer às exigências de testadas estipuladas no inciso II, em ambos os logradouros.

§ 2º - Nenhum lote poderá ter dimensões inferiores às estabelecidas nos parâmetros do parcelamento, fixados pelo presente artigo.

§ 3º - A área máxima permitida para cada logradouro é de 1.000 m².

§ 4º - A porcentagem da área pública não poderá ser inferior a 35% da gleba parcelada, salvo loteamentos destinados ao uso industrial, cujos loteamentos forem maiores de 15.000m², caso em que a porcentagem poderá ser reduzida.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE DERRUBADAS

Rua Ijuí, 500 - Fone (055) 551-1558

CEP 98528-000 - CGC 94.442.282/0001-20

§ 5º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 9º - O poder público municipal poderá complementarmente, exigir em cada loteamento a reserva de faixas, destinadas a equipamentos urbanos.

§ Único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado.

Art.10 - Para fins industriais ou conjuntos populares habitacionais ou mistos, os parâmetros serão fixados por Lei Municipal especial.

Art.11 - As vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos que constituem áreas públicas, constantes do projeto e do memorial descritivo do parcelamento, em cartório, independente de qualquer outro ato negociável.

CAPÍTULO III DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

Art.12 - O sistema viário do parcelamento deverá respeitar as exigências do sistema viário existente e projetado, integrando-se a ele, harmonicamente.

Art.13 - Considera-se via ou logradouro público, para os efeitos desta Lei, todo o espaço destinado à circulação ou utilização pela população em geral.

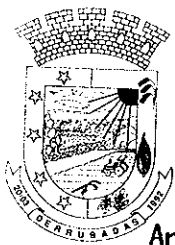
Art.14 - As vias de circulação deverão se enquadrar em uma das seguintes categorias:

- I - Vias coletoras - mínimo de 18 ml;
- II - Vias secundárias - mínimo de 14 ml;
- III - Vias locais - mínimo de 09 ml;
- IV - Vias para passagem de pedestre - mínimo de 04 ml.

§ Único - As vias de que trata o inciso IV deste artigo, serão de uso exclusivo de pedestres e veículos de pequeno porte.

Art.15 - As vias de circulação em saídas, afora as de passagem exclusiva de pedestres, só serão permitidas, se providas de praças de retorno na extremidade.

Art.16 - A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, não poderá ser inferior à largura desta.



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE DERRUBADAS

Rua Ijuí, 500 - Fone (055) 551-1558
CEP 98528-000 - CGC 94.442.282/0001-20

Art.17 - Nas vias de circulação cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios os taludes.

§ Único - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, às expensas do parcelante.

Art.18 - A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números ou letras.

Art.19 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150 ml, respeitado o art. 7º, desta Lei, quando caberá exceção.

Art.20 - Ao proprietário do parcelamento caberá promover a arborização das vias ou arruamento, obedecendo as especificações dadas pelo Poder Público.

Art.21 - Os cursos d'água não poderão ser aterrados, canalizados ou tubulados sem prévia anuência do órgão público competente.

Art.22 - Os parcelamentos não poderão receber denominação igual a utilizada para identificar outros lugares da cidade.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Art.23 - Serão submetidos à prévia anuência do Estado, os parcelamentos, cujas características contenham as seguintes condições:

I - Localizadas em áreas de proteção cultural, históricas, paisagísticas, arqueológicas e ambiental, desde que assim definidas por Legislação Estadual ou Federal;

II - Localizados em áreas limítrofes do Município;

III - Quando o loteamento abrange área superior a um milhão de metros quadrados.

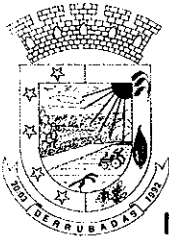
CAPÍTULO V
DO PROJETO

Art.24 - O loteador apresentará para aprovação do parcelamento os seguintes documentos:

I - Prova de domínio sobre o terreno, com certidão vintenária;

II - Certidão negativa dos tributos municipais relativos ao mesmo;

III - Certidão negativa de ações reais referente ao imóvel no período de 10 anos.



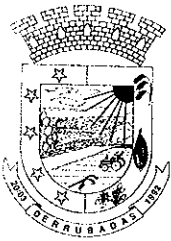
Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE DERRUBADAS

Rua Ijuí, 500 - Fone (055) 551-1558

CEP 98528-000 - CGC 94.442.282/0001-20

- IV - Certidão negativa de ações penais com respeito a crime contra o patrimônio e contra a administração pública;
- V - Certidão negativa do Cartório de Protestos de Títulos, em nome do loteador, com período de 05 anos;
- VI - Certidão de ônus reais relativo ao imóvel;
- VII - Certidão de ações pessoais relativas ao loteador, com período de 05 anos;
- VIII - Certidão de ação penal, relativa ao loteador, com período de 05 anos;
- IX - Autorização expressa do credor hipotecário, com reconhecimento de firma, quando o terreno estiver gravado em hipoteca.
- Art.25 - O projeto deverá ser apresentado em cinco vias, uma das quais em papel vegetal, na escala 1.2.000, com a assinatura do profissional e do proprietário ou seu representante legal e deverá conter:
- I - Planta de localização na escala 1.2.000, com detalhamento feito na escala 1.500, a fim de tornar perfeitamente compreensível a leitura dos mapas;
- II - indicação do sistema viário local, os espaços para a recreação e uso institucional e comunitário e suas respectivas áreas;
- III - Subdivisão das quadras em lotes com a respectiva numeração, dimensão e área;
- IV - Indicação das dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva, bem como outros elementos necessários a sua perfeita definição;
- V - Indicação de marcos de alinhamento, localizados nos ângulos e curvas de vias projetadas;
- VI - Memorial descritivo do projeto, contendo:
- a - A descrição sucinta do loteamento com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- b - A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- c - A enumeração dos equipamentos urbano, comunitário e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existente no loteamento.
- Art.26 - As plantas e detalhes para a aprovação devem conter ainda:



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE DERRUBADAS

Rua Ijuí, 500 - Fone (055) 551-1558
CEP 98528-000 - CGC 94.442.282/0001-20

I - Indicação do norte magnético;
II - Indicação da área total, da área loteada, das áreas das vias de circulação, da área reservada para uso público e da proporção dos diferentes tipos de lotes;

III - Compromisso contendo os seguintes dizeres, assinado pelo proprietário desde a data da inscrição deste loteamento no registro de Imóveis, passarão a integrar o domínio do Município, as áreas destinadas a vias de circulação, praças, jardins e recreação, bem como os destinados ao uso público;

§ 1º - O processamento de guias de transmissão de propriedade, bem como a concessão de "habite-se" para qualquer construção realizada nos lotes ou em área de propriedade privada, ficam condicionados à expedição por parte da Prefeitura, da certidão de aprovação do loteamento, de documento de aceitação definitiva das obras a serem realizadas constantes do decreto de aprovação do projeto do loteamento.

§ 2º - Ficam caucionados os lotes que não poderão ser vendidos antes da emissão de documento de aceitação.

Art.27 - O Município poderá autorizar a execução por etapas, dos projetos de parcelamento, desde que seja assegurado a cada comprador o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o parcelamento.

CAPÍTULO VI

DA APROVAÇÃO DO PROJETO E GARANTIAS

Art.28 - O projeto do loteamento, desmembramento e remembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal.

Art.29 - Uma vez aprovado o projeto de parcelamento, serão elaborados e formalizados os seguintes atos:

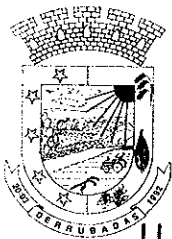
I - Termo de acordo;

II - Decreto de aprovação do projeto;

Art.30 - Pela assinatura do termo de acordo, o loteador obriga-se a:

I - Executar no prazo mínimo de dois anos, sem qualquer ônus para o Município, as obras de abertura e terraplanagem das vias de circulação, praças com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

II - Não outorgar qualquer escritura definitiva de venda do lote, antes de concluída as obras previstas no inciso anterior, e, cumpridas as demais obrigações, impostas por lei ou assumidas no termo de acordo;



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE DERRUBADAS

Rua Ijuí, 500 - Fone (055) 551-1558
CEP 98528-000 - CGC 94.442.282/0001-20

III - Fazer constar nos compromissos de compra e venda, as condições de que só poderão receber construções, os lotes, depois de executadas as obras previstas, no inciso I deste artigo;

IV - Delimitar e identificar, por intermédio de marcos, cada parcela individualizada.

Art.31 - O Decreto de aprovação do projeto de parcelamento deverá constar:

I - Dados que caracterizem e identifiquem o parcelamento;

II - Indicação de áreas destinadas a logradouros, áreas livres, as quais se incorporam automaticamente ao Patrimônio Municipal, como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para o Município.

Art.32 - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteamento, desde a aprovação do loteamento, salvo na hipótese de caducidade da licença ou desistência do loteador.

CAPÍTULO VII
DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO

Art.33 - Após o Decreto de aprovação, a Prefeitura entregará ao interessado a certidão de parcelamento com os seguintes objetivos:

I - Registro do parcelamento no ofício de Registro de Imóveis, momento que será transferido ao domínio do Município as áreas públicas;

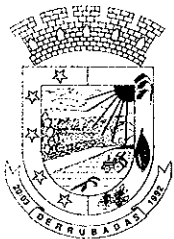
II - Emissão de licença para execução do arruamento, que será averbada no Registro de Imóveis.

Art.34 - Caso as obras não tenham sido realizadas no prazo estabelecido por Lei, dois anos, a contar da data de aprovação do parcelamento, o Município poderá:

I - Decretar a nulidade do ato de aprovação do projeto;

II - Executar as obras por sua conta, por meios administrativos ou judiciais cobrando do interessado administrativa e judicialmente, os custos das obras, acrescidos de 40% a título de administração.

§ Único - Na imposição de penalidades durante a execução das obras, a fiscalização municipal observará o que dispõe a legislação aplicável às edificações.



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE DERRUBADAS

Rua Ijuí, 500 - Fone (055) 551-1558
CEP 98528-000 - CGC 94.442.282/0001-20

SEÇÃO I
DAS MODIFICAÇÕES

Art.35 - O loteador poderá requerer modificação total ou parcial do projeto de arruamento do loteamento aprovado, desde que:

- I - Sejam obedecidos as normas legais e regulamentares;
- II - seja obtida a anuência dos titulares de direitos sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda, quando for o caso.

SEÇÃO II
DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES

Art.36 - O Município impedirá ou fará demolir pelos meios legais, as edificações ou construções em lotes que convenham esta Lei, ou em loteamentos inscritos irregularmente após esta Lei, promovendo judicialmente o cancelamento das inscrições irregulares e a responsabilidade civil e criminal dos infratores.

Art.37 - Os proprietários compradores ou cessionários ou seus sucessores, à título singular ou universal, de imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata esta Lei, ficam obrigados a observância das restrições urbanísticas do direito de construir, constantes do memorial descritivo e do contrato.

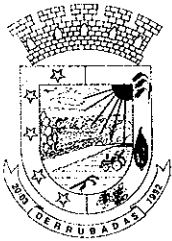
Art.38 - Os loteamentos que na data da publicação desta Lei, já tiveram sido iniciados e em acordo com o projeto aprovado pelo Município, ficam isentos de suas exigências.

§ Único - Os loteamentos já inscritos, mas não iniciados até a data da publicação desta Lei, serão submetidos a um processo de revisão da aprovação segundo os padrões urbanísticos, fixados pela presente Lei.

C A P Í T U L O V I I I
DO DESDOBRE

SEÇÃO I - EXIGÊNCIAS TÉCNICAS E URBANÍSTICAS

Art.39 - Será permitido o desdobre de glebas em lotes com área inferior, à fixada pelo artigo 8º, incisos II e III, desde que esteja cadastrado como parcela autônoma junto ao órgão competente do Município, devendo nos demais casos serem observados os parâmetros estabelecidos por esta Lei.



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE DERRUBADAS

Rua Ijuí, 500 - Fone (055) 551-1558
CEP 98528-000 - CGC 94.442.282/0001-20

SEÇÃO II

DO PROCESSAMENTO

Art.40 - O interessado em parcelar na modalidade de **desdobre**, encaminhará requerimento ao Prefeito Municipal, contendo sua qualificação completa e instruída com os seguintes documentos:

- I - Título de propriedade do imóvel, devidamente registrado;
- II - Certidão negativa de tributos municipais;
- III - Projeto de parcelamento em três vias, com assinatura do profissional responsável e do proprietário ou seu representante legal;
- IV - Memorial descritivo contendo todos os elementos técnicos necessários e a completa caracterização dos lotes.

§ Único - No caso a que se refere o **caput** do artigo anterior, além dos documentos, o interessado deverá juntar ao requerimento, certidão que comprove estarem os lotes cadastrados para fins de tributação, junto ao órgão competente do Município.

SEÇÃO III

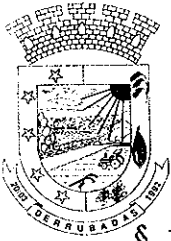
DA APROVAÇÃO

Art.41 - Aprovado o projeto, o Município expedirá certidão contendo a caracterização dos lotes e autorizando a efetivação do desdobre.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.42 - Constitui crime contra o Poder Público:

- I - Dar início de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento, remembramento ou desdobre do solo para fins urbanos, sem a autorização do órgão público competente ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes;
- II - Dar início de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento, remembramento ou desdobre do solo para os fins desta Lei, sem observância das determinações nela constantes do ato administrativo de licença;
- III - Fazer veicular em proposta, contrato-proposta ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade do loteamento ou outra forma de parcelamento do solo para fins urbanos ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE DERRUBADAS

Rua Ijuí, 500 - Fone (055) 551-1558
CEP 98528-000 - CGC 94.442.282/0001-20

§ 1º - Será imputada multa de 603,36 à 30.168,00 UFIR's ou outro indexador que vier a substituí-la, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal.

§ 2º - A infração a este diploma legal é qualificado se cometido:

I - Por meio de venda, promessa de venda, reforma de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender o lote em loteamento ou desmembramento, remembramento ou desdobre não registrado no Registro de Imóveis;

II - Com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado, desmembrado de remembramento ou desdobre ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato coinstituir infração mais grave, será imputada multa de 1.206,72 à 60.336,00 UFIR's ou indexador que vier substituí-la, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal.

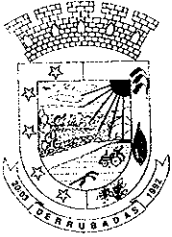
Art.43 - Quem de qualquer modo, concorrer para a prática das infrações previstas no artigo anterior, incidirá nas penas a estas cominadas, considerados em especial, os atos praticados na qualidade de mandatário loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art.44 - Loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado, será imputada multa de 603,36 à 30.168,00 UFIR's, ou que vier substituí-la, sem prejuízo da responsabilidade judicial.

C A P Í T U L O X
D A S D I S P O S I Ç Õ E S F I N A I S

Art.45 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas de lotes ou quadras que o interessado venha constatar, em relação às medidas do loteamento aprovado.

Art.46 - As infrações a esta Lei darão ensejo ao cancelamento da autorização para parcelamento, a embargo administrativo da obra e à aplicação das disposições coersivas previstas.




Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE DERRUBADAS

Rua Ijuí, 500 - Fone (055) 551-1558
CEP 98528-000 - CGC 94.442.282/0001-20

- Art.47 - Todas as alterações de uso do solo para fins urbanos, dependerão da prévia anuência do INCRA e da aprovação da Prefeitura Municipal.
- Art.48 - Revogam-se as disposições em contrário.
- Art.49 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE DERRUBADAS, aos 29 de março de 1.996.


Profº Gildo Martens
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se
aos 29 de março de 1.996.