



Portal de Legislação do Município de Charqueadas / RS

LEI MUNICIPAL Nº 3.128, DE 29/05/2019

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CHARQUEADAS, no uso de suas atribuições legais e de conformidade com o disposto no [art. 53, inciso I da Lei Orgânica do Município](#).

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

Art. 1º O parcelamento do solo Urbano no Município de Charqueadas obedecerá ao disposto na legislação federal, estadual e na presente lei.

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º Para fins desta Lei, considera-se:

- I** - Área Urbana, a destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificadas em lei municipal;
- II** - Área de Expansão Urbana, destinada a atender as necessidades de ampliação da zona urbana da cidade, deverá ser prevista no Plano Diretor;
- III** - Área Rural, é a área do município excluídas as áreas urbanas e as de expansão urbanas;
- IV** - Loteamento, subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- V** - Desmembramento, subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- VI** - 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;
- VII** - Equipamentos Urbanos, equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.
- VIII** - Equipamentos Comunitários, equipamentos públicos de natureza cultural, educacional, de saúde, lazer e similares, tais como: escolas, teatros, bibliotecas, museus, sedes comunitárias, cemitérios, unidades de saúde e etc.
- IX** - Espaços Livres de Uso Público, áreas destinadas a atividades sociais, cívicas, esportivas, culturais e contemplativas, tais como: praças, parques, bosques jardins, arborização e similares;
- X** - Passeio público, a fração de terras compreendida entre o alinhamento do lote e o início do leito da via pública;
- XI** - Quarteirão, é a área de terreno delimitado por vias de comunicação, subdividida ou não de lotes para construção, excetuando-se passagens de pedestre;
- XII** - Lote, o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.
- XIII** - Fracionamento ou desdobro, a subdivisão de lotes que se originou de processo de parcelamento de acordo com os trâmites legais, aproveitando o sistema viário existente, vedada a sua utilização para glebas.
- XIV** - Logradouro Público, é a parte da superfície da cidade ou vilas destinadas ao trânsito e ao uso público, oficialmente reconhecido;
- XV** - Via de Comunicação, é todo aquele espaço público que possibilita a interligação das diversas atividades do município;
- XVI** - Área de Uso Institucional, aquela destinada à utilização, pelo Poder Público, para serviços administrativos em geral e serviços ao público e de equipamentos públicos.
- XVII** - Gleba, é uma área que não sofreu, até então, a intervenção de uma das formas de parcelamento do solo;
- XVIII** - Sítios de Recreio, ou chácaras de lazer, são pequenas chácaras com finalidade exclusiva de moradia, que deverão estar localizadas em zona urbana ou de expansão urbana.

Art. 3º Parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação.

Art. 4º Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Art. 5º O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado nas formas de loteamento, desmembramento e fracionamento.

Art. 6º Equiparar-se-ão aos loteamentos, para os efeitos desta Lei, os arruamentos que se constituírem em abertura ou prolongamento de vias realizados por particulares, mesmo que estas tenham sido previstas pelo Município.

Art. 7º Considera-se forma de parcelamento do solo para efeitos desta Lei e outras normas urbanísticas municipais, a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídos por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme estabelecido no artigo 8º, a e b, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

- a)** em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva

dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

Art. 9º A constituição de condomínios sob a forma prevista no [Código Civil](#) deverá obedecer às disposições desta Lei, sempre que de fato, sejam praticados, na área em condomínio, atos característicos de loteamento, desmembramento ou fracionamento.

Art. 10. Fica definido como Condomínio Horizontal de Lotes o modelo de parcelamento de solo formado em área fechada por muros com acesso único controlado, em que cada unidade autônoma cabe como parte inseparável, uma fração ideal do terreno correspondente às áreas comuns destinadas às vias de acesso e áreas de recreação.

Art. 11. Na instituição de condomínios por unidades autônomas será observado o limite máximo de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) de área e testada para logradouro público não superior a 200m (duzentos metros)

Art. 12. Consideram-se também fracionamentos, desde que não impliquem em alteração do sistema viário, as seguintes modalidades de parcelamento:

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

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

a) dissolução da sociedade conjugal;

b) sucessão "causa mortis";

c) dissolução de sociedades ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da [Lei Federal nº 6.766/79](#);

e) extinção de condomínio constituído anteriormente à data de vigência da [Lei Federal nº 6.766/79](#).

§ 1º Do fracionamento previsto no inciso II não poderá resultar maior número de lotes do que o de co-proprietários do imóvel original, observando-se a exigência de frente para via pública, testada e área mínimas previstas nesta Lei Municipal.

§ 2º Quando a divisão prevista no inciso II implicar na necessidade de abertura de vias, deverá atender a todas as disposições exigidas nos loteamentos.

Art. 13. Os parcelamentos do solo urbano regidos pela presente Lei Municipal, em função do uso a que se destinam, classificam-se em:

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

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

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

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

Parágrafo único. O parcelamento do solo obedecerá aos dispositivos de controle de uso e ocupação do solo previstos pela legislação urbanística do Município.

VEDAÇÕES

Art. 14. Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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

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

IV - terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificação;

V - áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção

VI - florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

a) ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, desde seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja:

1 - de 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

2 - de 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

3 - de 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

4 - de 200 (duzentos) metros para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais, numa distância mínima de 50 m (cinquenta metros);

c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d'água", qualquer que seja a situação topográfica, numa distância mínima de 50 m (cinquenta metros) de largura;

d) no topo de morros e montes;

e) em outras áreas previstas pela legislação municipal de uso e ocupação de solo.

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

I - a atenuar a erosão das terras;

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

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

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

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

Art. 15. 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. 16. A Prefeitura Municipal poderá exigir a reserva de faixas não edificáveis no interior ou junto às divisas dos lotes, para a instalação de redes de infraestrutura urbana.

Art. 17. Ao longo das rodovias, adutoras, oleodutos, gasodutos e linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de faixas não edificáveis, além da faixa de domínio, dimensionadas por legislação específica.

NORMAS URBANÍSTICAS - Quarteirões e Lotes

Art. 18. Os quarteirões deverão atender aos seguintes requisitos:

- I - Área máxima - 12.000 m² (doze mil metros quadrados);
- II - Extensão máxima: 200 m (duzentos metros);

Art. 19. Os condomínios de que trata esta Lei, não poderão abranger área com as dimensões superiores às fixadas nos incisos I e II do artigo anterior, nem prejudicar a continuidade do sistema viário previsto pela legislação municipal.

Art. 20. Não será permitido o parcelamento do solo sob forma de desmembramento ou fracionamento quando resultar em faixa de lotes contíguos, de frente para uma mesma via, com extensão superior 200m, (duzentos metros), caracterizando, neste caso um loteamento.

Art. 21. Os lotes resultantes de loteamentos, desmembramentos e fracionamentos deverão obedecer aos seguintes padrões urbanísticos:

DESTINAÇÃO PADRÕES	RESI DENCIAL	Residencial para loteamentos de interesse social	INDUS- TRIAL	EM ZONA DESTINADA A SÍTIOS DE RECREIO
Testada mínimo meio de quadra (m)	8	5	20	10
Testada mínima esquina (m)	10	7	22	12
Área mínima meio de quadra (m ²)	200	125	500	500
Área mínima esquina (m ²)	240	125	-	-

Parágrafo único. Na ZHE - Zona de Habitação Especial, destinada a Vila Aços Finos Piratini os lotes de meio de quadra terão testada mínima de 10,00m (dez metros) e área mínima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e os lotes de esquina, terão testada mínima de 12,00 (doze metros) e área mínima de 300m²(trezentos metros quadrados);

Art. 22. As unidades autônomas dos condomínios deverão atender em sua área privativa as dimensões mínimas de 50%do lote estabelecido como mínimo para a situação em questão (meio de quadra ou esquina).

Art. 23. Nos desmembramentos a área remanescente não poderá resultar inferior a área e testada mínima exigida para cada lote.

Art. 24. Nenhum lote poderá ter frente voltada para passagens de pedestres.

Art. 25. Os quarteirões e lotes deverão ser demarcados com marcos conforme padrão adotado pela Prefeitura Municipal e sua colocação e manutenção até a venda total dos lotes são encargos exclusivos do responsável pelo parcelamento.

VIAS DE COMUNICAÇÃO

Art. 26. É de competência da Prefeitura Municipal a classificação das vias propostas nos projetos de loteamentos e condomínios em vias especiais, arteriais, coletoras e locais, conforme as diretrizes urbanísticas.

§ 1º Via Arteriais: são as vias próprias para o sistema de transporte coletivo, segregado do tráfego geral e de cargas, com características de média ou alta fluidez, baixa acessibilidade e restrita integração com o uso e ocupação do solo, é aquela destinada à circulação geral, definindo a acessibilidade aos diversos setores urbanos.

§ 2º Via 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 e de transporte seletivo, é aquela destinada à canalização do tráfego para as vias locais

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

§ 4º Via especial: São aquelas com características próprias devido a sua dimensão, presença ou não de canteiro central, tratamento paisagístico e etc. são vias que recebem e distribuem o tráfego, com boa fluidez e acessibilidade, integração com o uso e ocupação do solo, também próprias para o transporte coletivo.

Art. 27. O projeto do parcelamento do solo deverá assegurar a continuidade do sistema viário presente em seu entorno, inclusive em relação a largura das vias propostas que deverão manter a largura das vias já existentes, garantindo a relação do novo parcelamento com os loteamentos vizinhos.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal indicará, de acordo com as diretrizes urbanísticas ou peculiaridades locais,

a posição aproximada das vias principais incidentes sobre o projeto do parcelamento e com base no mapa do sistema viário que acompanha esta lei.

Art. 28. A largura das vias de comunicação, sua divisão em faixas de rolamento e passeio e demais especificações técnicas deverão obedecer aos seguintes padrões e o gabarito de vias anexo a esta lei:

TIPO DE VIA ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS	ESPECIAL		Arteri al (m)	Coletor a (m)	Local (m)	PASSAG EM PARA PEDEST RES	VIA INTERNA DE CONDOMÍNIO		
	COM CANTEIR O CENTRAL (m)	SEM CANTEIRO CENTRAL (m)					PRINCIP AL	ACESSO AOS LOTES	
Largura total mínima	22,00	20,00	20,00	17,00 15,00	14,50 12,00	5,00	10,00	8,00	
Largura mínima dos passeios	Laterais	4,00	4,00	4,00	2,50	2,25	-	1,5	1,5
	Centrais	2,00	-	-	-	-	-	-	-
Largura da faixa de rolamento (Incluindo Estacionamento)	12,00	12,00	12,00	12,00	10,00	-	6,50	5,00	
Largura da faixa de rolamento (estacionamento de um lado só)	-	-	-	10,00	7,50	-	-	-	
Inclinação Longitudinal	Máxima	8%	8%	10%	12%	12%	12%	12%	
	Mínima	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	
Raio de curvatura	Máxima	15	150	100	100	100	-	100	100
	Mínima	100	100	80	80	80	-	80	80

Parágrafo único. Na ZHE - Zona de Habitação Especial, destinada a Vila Aços Finos Piratini o passeio das avenidas principais (Central e Perimetrais) são de no mínimo 5m (cinco metros) e o passeio no interior dos núcleos são de no mínimo 3m (três metros).

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

§ 2º Quando forem autorizados lotes com frente para passagem de pedestres, nos loteamentos de interesse social, estas passagens terão extensão máxima de 100 (cem) metros.

§ 3º Nas áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e nos loteamentos de interesse social, a critério da Prefeitura Municipal poderão ser eliminadas as faixas de estacionamento ou reduzidos os passeios.

§ 4º Nos loteamentos industriais somente serão admitidas vias com especificações correspondentes às das vias arteriais e coletoras.

§ 5º As faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizadas como vias urbanas e a construção de acessos locais a essas rodovias dependerá de aprovação dos órgãos estaduais e federais competentes.

§ 6º Não serão aceitos gabaritos diferentes na mesma via;

Art. 29. Os passeios deverão apresentar declividade transversal de no mínimo 2% (dois por cento) e no máximo de 3% (três por cento).

Art. 30. As passagens para pedestres e os passeios das vias cuja inclinação longitudinal exceda a 10% (dez por cento) deverão ter degraus, em metade de sua largura, com altura máxima de 0,15m (quinze centímetros).

Art. 31. A altura do meio fio não poderá ultrapassar a 0,20m (vinte centímetros).

Art. 32. O ângulo de intersecção de duas vias será, no mínimo igual a 60º (sessenta graus), salvo maiores exigências estabelecidas pela Prefeitura Municipal, quando se tratar de área com declividade acentuada.

Art. 33. As vias sem saída deverão ter praça de retorno que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 20m (vinte metros) e nunca inferior ao dobro da largura da pista.

Art. 34. As faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizadas como vias urbanas e a construção de acessos diretos dos loteamentos e condomínios às rodovias dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal e do órgão estadual ou federal competente.

Art. 35. A denominação das vias e logradouros públicos é de competência do Município

ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO

Art. 36. Nos loteamentos destinados ao uso residencial, inclusive os de interesse social, bem como nos de uso industrial, deverão ser reservadas áreas para o uso público correspondente a, no mínimo 15 % (quinze por cento) da área total da gleba, sendo 10 % (dez por cento) destinados a espaços livres de uso público e 5 % (cinco por cento) ao uso institucional.

Parágrafo único. O somatório das áreas exigidas na *caput* deste artigo e das áreas destinadas às vias de comunicação não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área da gleba.

Art. 37. Nos desmembramentos deverão ser reservadas áreas para uso institucional sob a forma de lotes urbanizados que serão doados ao município com a destinação específica de, mediante permuta ou venda, autorizada pela Câmara de Vereadores, aquisição de outros terrenos com tamanho adequado para a implantação de praças, escolas e outros estabelecimentos de uso público correspondente a, no mínimo:

I - 5% (cinco por cento) da área da gleba quando esta possuir mais de 3.000 m² (três mil metros quadrados até 6000m² (seis mil metros quadrados);

II-10% (dez por cento) da área total da gleba quando esta for igual ou superior a 6000m²(seis mil metros quadrados);

§ 1º Os parâmetros para permuta ou venda destas áreas por parte do município, deverão observar o interesse da municipalidade, avaliação técnica e avaliação pericial de valores de mercado;

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 36.

Art. 38. Nos loteamentos destinados a sítios de recreio deverá ser reservada área correspondente a, no mínimo 10 % (dez por cento) da área total da gleba, que passará a integrar o domínio público municipal, ficando a critério da Prefeitura Municipal sua destinação para uso institucional ou área de recreação.

Art. 39. Nos desmembramentos destinados a sítios de recreio deverá ser reservada área para uso institucional correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total da gleba.

Art. 40. Nos condomínios de que trata esta Lei, deverão ser mantidas áreas livres para uso comum, destinadas a jardins e equipamentos de recreação, correspondente a, no mínimo, 10 % (dez por cento) da área total da gleba.

Art. 41. Nos condomínios com área igual ou superior a 3000,00 m² (três mil metros quadrados) além da área prevista no *caput* do artigo, deverá ser destinada área para uso institucional correspondente a, no mínimo, 5 % (cinco por cento) da área total da gleba, com frente para via pública.

Parágrafo único. O somatório das áreas exigidas e das áreas destinadas às vias de comunicação não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área da gleba.

Art. 42. Caberá à Prefeitura Municipal indicar a localização aproximada dos espaços que serão destinados ao uso público, não se admitindo, para tanto, as áreas de preservação permanente, as faixas não edificáveis e as de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia.

INFRAESTRUTURA

Art. 43. A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação ([Lei 11.445](#) de 2007)

Art. 44. A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de Interesse Social (ZHIS) consistirá, de:

- I - Vias de circulação;
- II - Escoamento das águas pluviais;
- III - Rede para abastecimento de água potável
- IV - Soluções para o esgotamento sanitário e para energia elétrica domiciliar;

Art. 45. Nos loteamentos residenciais e industriais, o loteador deverá executar a abertura das vias de comunicação, a colocação de meio-fio, a instalação das redes de abastecimento de água potável e energia elétrica, dos sistemas de drenagem pluvial e esgotos sanitários, a implantação da rede de iluminação pública, a arborização e a pavimentação das vias e dos passeios públicos e a sinalização de trânsito horizontal e vertical.

Art. 46. Nos loteamentos destinados à implantação de sítios de recreio, o empreendedor deverá executar a abertura e o ensaibramento compactado das vias de comunicação e a construção das pontes e dos muros de arrimo necessários.

Art. 47. Aplicar-se-ão aos desmembramentos de glebas situadas em logradouros públicos desprovidos de infra-estrutura, conforme o uso a que se destinarem as disposições previstas nos artigos 43 ou 44, excetuando-se aqueles referentes ao sistema viário.

Art. 48. Os condomínios de que trata esta Lei deverão atender ao disposto no artigo 44 ou, quando se localizarem em zonas destinadas à implantação de sítios de recreio, ao que estabelece o artigo 45, ficando sob responsabilidade exclusiva dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos situados no interior da área condominial.

Art. 49. A sobras de acesso direto à entrada dos condomínios, tais como anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos serão custeadas pelo empreendedor ou por este executadas sob licença do Poder Público.

Art. 50. Nos condomínios a entidade representativa dos proprietários deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades, entidades públicas e concessionárias de serviços, responsáveis pela segurança, bem-estar da população e pela infra-estrutura dentro dos limites do condomínio urbanístico.

Art. 51. Ao final das obras deverá ser emitido pela Prefeitura Municipal o Termo de verificação de execução das obras;

Art. 52. Poderá o loteador apresentar um cronograma de duração máxima de 4 anos acompanhada de competente instrumento de garantia para execução das obras;

ABERTURA DE PROCESSO ADMINISTRATIVO PARA APROVAÇÃO E LICENCIAMENTO

Art. 53. A aprovação do projeto e o licenciamento deverão ser solicitados pelo responsável técnico, autor do projeto, por meio de requerimento padrão, a ser protocolizado no SAC (Serviço de Atendimento ao Contribuinte) da Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Requerimento: com assinatura e nome legível do proprietário ou representante legal (acompanhado da cópia de procuração em caso de abertura por terceiros, com firma reconhecida) e com assinatura do responsável técnico;
- b) Cópia do documento de identidade do proprietário;
- c) Matrícula individualizada do imóvel atualizada;
- d) Autorização do proprietário, quando for o caso;
- e) Registro de responsabilidade técnica (RRT), ou anotação de responsabilidade técnica ART acompanhada de

certificado de pagamento;

f) Certidão negativa de tributos municipais;

g) Comprovante do pagamento da taxa de aprovação e licenciamento;

h) Planta de situação da gleba, em 2(duas) vias, na escala 1:10.000 contendo:

i - Orientação magnética ou geográfica (Norte),

j) Dimensões de acordo com a matrícula do Cartório de Registro de Imóveis (RI);

k) Posição no quarteirão ou no condomínio quando for o caso,

l - Cotas de afastamento em relação às esquinas existentes e limites e confrontações da gleba, com suas respectivas medidas, com vértices da gleba (perímetro) georreferenciados e demarcados, sistemas de coordenadas; UTM DATUM: SIRGAS 2000,

m) Levantamento planialtimétrico com curvas de nível de metro em metro referidas a RN oficial.

n) Localização dos cursos d'água, nascentes, lagos, açudes e áreas úmidas, de bosques, monumentos naturais e árvores frondosas e construções existentes.

o) A indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação (largura das ruas e passeios), das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada num raio de 500m, eixos e faixas de domínio de rodovias e não edificáveis;

p) O tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;

q) Número predial ou territorial do imóvel e dos lindeiros, quando houver;

r) Número do lote e da quadra quando o imóvel for originário de loteamento, ou da unidade autônoma, quando integrante de condomínio por unidades autônomas,

s) Selo, com a expressão "Estudo de Viabilidade Urbanística", indicação do número da prancha, localização, escala, área, nome e endereço do proprietário e do responsável técnico e suas respectivas assinaturas;

§ 1º A numeração predial ou territorial mencionada na guia de imposto predial e territorial (IPTU), prevalece, sobre a de qualquer outro documento, inclusive a certidão ou matrícula do Registro de Imóvel, salvo quando retificadas pelo setor de cadastro

Art. 54. O processo será encaminhado aos órgãos competentes que informarão da compatibilização ou não do loteamento com o que dispõe a legislação;

Art. 55. A prefeitura indicará nas plantas apresentadas, de acordo com as diretrizes de planejamento:

I - As ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - O traçado básico do sistema viário principal;

III - As faixas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

IV - As faixas para escoamento das águas pluviais;

V - A área e a localização aproximada dos espaços livres de uso público e de uso institucional;

VI - A relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;

VII - Tipo de arborização das vias de comunicação.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 ano;

Art. 56. Após aprovação do requerimento de que trata o art. 53 e orientado pelo traçado e diretrizes oficiais o requerente deverá encaminhar no mínimo 2 (duas) vias:

1 - Planta de situação na escala 1:10.000;

2 - Planta de localização 1:500;

3 - Projeto Urbanístico em 2 vias, contendo:

a) Limites da gleba demarcados e indicações de confrontantes, orientação magnética ou geográfica (Norte), sistema de vias com a respectiva hierarquia, divisão em quarteirões, lotes e áreas verdes e institucionais;

b) Quarteirões designados por letras, com indicação de suas dimensões e áreas;

c) Lotes numerados, cotados e com indicação de áreas;

d) Ruas com indicação de nomenclatura;

e) Localização das vias públicas limítrofes com denominação oficial;

f) Recuo viário, quando houver, assinalado, cotado e quantificado;

g) Identificação das áreas destinadas a equipamentos públicos, urbanos e comunitários, áreas com restrições administrativas, e lotes a serem recebidos como garantia;

h) Cursos d'água, nascentes, lagos, açudes e áreas úmidas sempre que existir no interior da gleba ou no entorno imediato;

i) Demarcação de bosques e árvores frondosas se houver espécies de preservação elas devem ser alocadas no projeto e constar na legenda;

j) Eixos e faixas de domínio de rodovias e de redes de transmissão de energia;

k) Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças

l - Quadro com valores absolutos e percentuais das áreas dos lotes, quadras, sistema viário, e das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres;

m) Selo, contendo o nome do loteamento, indicação de número de prancha localização, escala, área, nome e endereço do proprietário e responsável técnico e respectivas assinaturas;

n) Todas as plantas devem ser assinadas pelo responsável técnico e proprietário;

o) A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

4 - Memorial Descritivo, contendo:

a) Descrição completa do imóvel e sua origem, de acordo com titulação;

b) Descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

c) As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

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

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

f) Descrição das áreas das quadras e lotes e as respectivas confrontações;

5 - Estudo de Impacto de Vizinhança, quando for o caso;

6 - Licenciamento do órgão ambiental;

7 - Projeto completo da rede de energia elétrica;

8 - Projeto completo da rede de distribuição de água;

9 - Projeto completo da rede de esgoto pluvial;

- 10 - Projeto de pavimentação das vias de comunicação e dos passeios;
 - 11 - Projeto de arborização dos logradouros;
 - 12 - Projeto completo da rede de esgoto cloacal, quando houver;
 - 13 - Projeto de sinalização viária
 - 14 - Uma via da planta do projeto urbanístico em meio digital (pen drive ou cd);
 - 15 - Certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de registro de imóveis,
 - 16 - Contrato social ou estatuto, no caso do imóvel pertencer a pessoa jurídica;
 - 17 - Cronograma de execução de obras com duração máxima de quatro anos;
 - 18 - Instrumento de Garantia de Obras ressalvado o disposto no [inciso 4º do art. 18 da lei 9.785](#) de 1999.
 - 19 - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA.
- Parágrafo único.** todos os projetos, anteriormente mencionados, deverão ser elaborados por técnicos habilitados;

Art. 57. Estando o projeto urbanístico em condições de aprovação, a prefeitura irá informar a numeração dos quarteirões e lotes a serem utilizados, bem como dará anuência ou não a nomenclatura das vias sugeridas.

Art. 58. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes, tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes;

Art. 59. Aplicar-se-ão aos desmembramentos as disposições previstas nos artigos 56, 57 e 58 excetuando-se aqueles referentes ao sistema viário.

Art. 60. Aplicar-se-ão aos condomínios as disposições previstas nos artigos 53, 54, 55, 56, 57 e 58 e a apresentação da tabela de condomínios;

PROJETOS COMPLEMENTARES

Art. 61. Estando o projeto urbanístico em condições de aprovação, deverão ser encaminhados os projetos complementares, em expedientes secundários, conforme especificações dos órgãos técnicos competentes, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou RRT (Registro de Responsabilidade) junto ao CREA ou CAU.

APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO E LICENCIAMENTO

Art. 62. Os projetos de parcelamento do solo deverão ser aprovados pela prefeitura municipal;

§ 1º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação;

§ 2º Após a caducidade da aprovação, o requerente deverá abrir novo processo de aprovação.

Art. 63. Caberá a autoridade metropolitana o exame e anuência prévia da aprovação dos projetos de parcelamento do solo.

Art. 64. O município deverá aprovar o projeto no prazo máximo de 90 dias, se atendidos os requisitos previstos na lei e as demais normas pertinentes e as possíveis exigências solicitadas pelo município.

§ 1º A cada reentrada do processo se reinicia a contagem do prazo.

§ 2º O requerente deverá apresentar as adequações exigidas pelo município, no prazo máximo de 90 dias contados a partir da emissão da notificação de pendência, findos os quais sem o atendimento das exigências, será o processo indeferido e arquivado.

Art. 65. O município deverá aceitar ou recusar as obras de urbanização no prazo máximo de 60 dias, a contar da data final do prazo constante no cronograma de obras

RESPONSABILIDADES

Art. 66. A responsabilidade sobre os projetos apresentado é do responsável técnico, cabendo ao Município o licenciamento e a fiscalização das obras em conformidade com a legislação vigente e as regras desta Lei.

Art. 67. É encargo exclusivo do responsável pelo parcelamento a demarcação das quadras e dos lotes, bem como a execução das obras exigidas pela presente Lei Municipal, que serão fiscalizadas pelos órgãos competentes, de acordo com suas normas específicas.

Art. 68. As áreas destinadas ao sistema de circulação, e dos espaços livres de uso público e ao uso institucional exigidas por esta Lei, passarão ao domínio público municipal desde a datado registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer indenização.

Art. 69. As áreas dos espaços livres de uso público e de uso institucional, bem como as vias públicas constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo nas seguintes hipóteses, observados, respectivamente, os [artigos 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766](#) de 19 de dezembro de 1979:

1 - Caducidade do ato administrativo de aprovação;

2 - Cancelamento do registro do parcelamento;

3 - Alteração parcial do parcelamento registrado, desde que aprovada pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem 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 realocar a atividade pública, ouvida a população atingida, na forma da legislação municipal pertinente.

GARANTIAS

Art. 70. A aprovação dos projetos de loteamentos e condomínios de que trata esta Lei, bem como os projetos de

desmembramentos para os quais esta Lei exija a execução de obras de infra-estrutura, fica condicionada à prestação de garantia e à assinatura de Termo de Compromisso pelo empreendedor.

Parágrafo único. As garantias referentes à execução das obras de urbanização deverão ser encaminhadas, em expediente secundário.

Art. 71. As modalidades de garantia são as seguintes:

- 1 - Garantia hipotecária;
- 2 - Caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;
- 3 - Fiança bancária;
- 4 - Seguro-garantia.

Art. 72. A garantia, em qualquer das suas modalidades indicadas no artigo 64, terá valor equivalente ao custo orçado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais.

Parágrafo único. A garantia hipotecária além de atender ao disposto no *caput* deste artigo corresponderá no mínimo a 50% (cinquenta por cento) da área total de lotes.

Art. 73. Quando se tratar de hipoteca, o pacto da prestação de garantia será celebra do por escritura pública onde constará a identificação das áreas dadas em garantia, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado e através do sistema de coordenadas, tomando como ponto de referência marcos permanentes, determinados pela Prefeitura Municipal.

§ 1º Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas das vias, áreas de recreação, bem como as destinadas ao uso institucional e áreas não edificáveis ou vedadas ao parcelamento.

§ 2º -A garantia hipotecária só poderá ser prestada sob a forma de primeira hipoteca.

§ 3º Os lotes dado sem garantia hipotecária não poderão ser comercializados antes da conclusão das obras de urbanização exigidas por esta Lei.

Art. 74. A garantia prestada poderá ser liberada parcialmente, a critério da Prefeitura Municipal, à medida em que forem executadas as obras segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

Art. 75. Após o cumprimento das formalidades legais para prestação da garantia, o interessado firmará o termo de compromisso, mediante o qual obrigar-se-á a:

- 1 - Executar, às suas expensas, no prazo fixado pela Prefeitura Municipal, todas as obras constantes dos projetos aprovados e rigorosamente de acordo com as exigências dos órgãos competentes;
- 2 - Fazer constar nos compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação de lotes, a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras exigidas para o parcelamento.

Art. 76. O prazo a que se refere o inciso I do Artigo anterior não poderá ser superior a 4 (quatro) anos contados a partir da data da assinatura do termo de compromisso e Prefeitura Municipal, a juízo do órgão competente, poderá permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeçam às seguintes condições:

- 1 - O Termo de compromisso fixe prazo total para a execução completa das obras do parcelamento;
- 2 - Cada etapa corresponda a, no mínimo, 1 (um) quarteirão, possuindo ligação com via pública existente;
- 3 - Sejam executadas na área em cada etapa, todas as obras previstas nos projetos aprovados, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 77. No Termo de Compromisso constará a descrição detalhada das áreas que passarão ao patrimônio do Município.

VISTORIA E DO RECEBIMENTO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Art. 78. O recebimento parcial ou total do loteamento, está vinculado ao recebimento das obras de urbanização, de acordo com exigências e normas técnicas dos órgãos Municipais competentes e licenciamento ambiental com o cumprimento das condicionantes e dos termos de compromissos.

Parágrafo único. Deverá preceder a vistoria, pedido de fiscalização referente às obras de urbanização dos órgãos competentes.

Art. 79. Serão admitidas vistorias parciais, no caso de logradouros que apresentem continuidade com a rede viária oficial do Município.

Parágrafo único. O requerimento de vistoria deverá ter anexo planta indicativa do trecho do projeto a ser vistoriado e comprovante de pagamento da respectiva taxa.

Art. 80. As vistorias referentes às obras executadas deverão ser requeridas em expedientes secundários específicos.

MODIFICAÇÃO OU CANCELAMENTO PARCIAL DE PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 81. Aplicam-se aos pedidos de modificação de parcelamento do solo já aprovados na Prefeitura Municipal, ou cujo requerimento de aprovação esteja tramitando nos órgãos técnicos municipais competentes, os procedimentos previstos nesta Lei.

§ 1º No requerimento de modificação do parcelamento deverá ser anexado estudo de viabilidade urbanística da alteração pretendida, firmado pelo proprietário e pelos adquirentes de lotes envolvidos na mesma, quando for o caso.

§ 2º Poderá ser solicitado pelos órgãos competentes a apresentação de elementos que se refiram à totalidade da gleba, ou à porção maior do que a área objeto da alteração, nomeadamente projetos relativo às obras de infra-estrutura do parcelamento, quando julgados necessários ao correto exame da alteração pretendida.

Parágrafo único. Só serão aceitas modificações em parcelamentos do solo aprovados, se ocorrerem durante a vigência do prazo de validade da aprovação (180 dias); após esta data deverá ser encaminhado novo expediente.

Art. 82. Não se consideram modificações da proposta de parcelamento, os ajustes que venham a ser efetuados no respectivo projeto, em função de sua locação na gleba a que se referir, observados, em qualquer hipótese, os padrões urbanísticos vigentes, e desde que não impliquem alteração substancial das áreas de destinação pública.

Parágrafo único. considera-se alteração substancial para efeitos do presente artigo:

- a) Supressão ou acréscimo de logradouros públicos;

b) Relocalização de áreas de destinação pública.

Art. 83. O requerimento de cancelamento parcial do parcelamento será firmado pelo proprietário da gleba acompanhado de planta da área objeto do cancelamento pretendido, de acordo com [art. 23. da Lei Federal 6.766](#) e alterações posteriores.

Parágrafo único. O respectivo requerimento deverá, simultaneamente, encaminhar pedido de fracionamento ou desmembramento, conforme o caso, da gleba originária.

REGISTRO

Art. 84. Aprovado o projeto de parcelamento do solo, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias sob pena de caducidade da aprovação;

§ 1º Após a caducidade da aprovação, o requerente deverá abrir novo processo de aprovação.

Art. 85. Para registro o loteador deverá encaminhar ao Cartório de Registro de Imóveis a cópia do ato de aprovação e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal da execução das obras exigidas por legislação municipal que incluirão no mínimo a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para execução de obras.

PENALIDADES

Art. 86. Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura Municipal notificará o empreendedor e o responsável técnico, concedendo prazo de 30 (trinta) dias para a regularização da ocorrência, contado da data da expedição da Notificação e prorrogável por igual tempo.

Art. 87. Se não forem cumpridas as exigências constantes da Notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente Auto de Infração ou, se estas estiverem em andamento, o Auto de Embargo, com a aplicação de multa em ambos os casos.

§ 1º Provado o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recurso à Prefeitura Municipal, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento do Auto de Infração ou de Embargo.

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

Art. 88. Pela infração das disposições da presente Lei Municipal, sem prejuízo das outras providências cabíveis, previstas nos [artigos 50, 51 e 52 da Lei Federal nº 6.766/79](#), serão aplicadas ao interessado as seguintes multas:

1 - Por iniciar a execução das obras sem projeto aprovado ou fazê-lo depois de esgotados os prazos de execução, 30 (trinta) UPR - por hectare ou fração de gleba parcelada;

2 - Por executar o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado, 20 (vinte) UPR por hectare ou fração de gleba parcelada;

3 - Pelo prosseguimento de obra embargada 15 (quinze) UPR por hectare ou fração de gleba parcelada e por dia, a partir da data do embargo.

4 - Por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos de água sem licença da Prefeitura Municipal ou fazê-lo sem as precauções técnicas necessárias, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais no escoamento das águas 20 (vinte) UPR por metro quadrado de terreno alterado.

5 - Por outras infrações não discriminadas neste artigo, 30 (trinta) UPR.

Parágrafo único. Na reincidência da mesma infração as multas serão aplicadas em triplo.

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 89. A Prefeitura Municipal poderá ainda estabelecer, por Decreto, normas ou especificações adicionais para a execução das obras exigidas por esta Lei.

Art. 90. A Prefeitura Municipal não se responsabilizará por diferenças nas dimensões dos lotes verificadas em parcelamentos aprovados nos termos da presente Lei.

Art. 91. No local das obras de parcelamento deverão ser colocadas placas contendo a data estipulada pela Prefeitura Municipal para término das obras, o número do registro no Cartório de Registro de Imóveis, o nome, a identificação legal e o endereço dos responsáveis técnicos, além de outras exigências de órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 92. Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo de que trata esta Lei quando estes tiverem sido objeto de aprovação municipal.

Art. 93. A Prefeitura Municipal só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infra-estrutura urbana.

Parágrafo único. nos condomínios de que trata esta Lei, o fornecimento do "Habite-se" às edificações ficará condicionado à conclusão das obras de urbanização.

Art. 94. Os processos de parcelamento do solo que estiverem tramitando na Prefeitura Municipal, em fase de solicitação de diretrizes, na datada publicação desta Lei, deverão adequar-se às suas exigências.

Art. 95. Os parcelamentos do solo, clandestinos ou irregulares, existentes na data de publicação desta Lei Municipal poderão ser regularizados dentro de 180 (cento e oitenta) dias, conforme os padrões urbanísticos da legislação por ela revogada e, após este prazo, estarão sujeitos aos dispositivos desta Lei.

Art. 96. Os assuntos não atendidos por esta lei poderão ser regulamentados por decreto.

Art. 97. Aplicam-se as disposições desta Lei, as normas regulamentadoras da ABNT, inclusive para os assuntos que

não tenham sido tratados explicitamente;

Art. 98. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada as disposições em contrário.

Charqueadas, 29 de maio de 2019.

SIMON HEBERLE DE SOUZA
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

Lisiane da Silva Lopes
Secretária Municipal da Administração e Planejamento
Urbano