Estado do Rio Grande do Sul
MUNICIPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-010 Erechim – RS

Of. Exp. Câm. N.º 127/2016 Erechim, 11 de novembro de 2016.

Excelentíssimo Senhor,
Vereador LUCAS ROBERTO FARINA,
Presidente do Poder Legislativo,
Nesta Cidade.

Senhor Presidente:

Encaminhamos-lhe o Projeto de Lei n.º 110/2016, que Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Erechim e revoga a Lei n.º 2.597, de 04 de janeiro de 1994.

Na expectativa de que este seja acolhido, subscrevemo-nos, com apreço e consideração.

Atenciosamente,

Paulo Alfredo Polis,
Prefeito Municipal.

PROJETO DE LEI N.º 110/2016.

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Erechim e revoga a Lei n.º 2.597, de 04 de janeiro de 1994.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS E PRELIMINARES

Art. 1.º Para fins administrativos, fiscais e urbanísticos, o território do Município de Erechim divide-se em Zona Urbana e Zona Rural.

Art. 2.º Considera-se Zona Urbana, a área contida definida pela Lei do Perímetro Urbano, bem como, outros núcleos populacionais em que existam os equipamentos indicados em, pelo menos, duas (2) das alíneas seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público, conforme dispõe a legislação federal:

I – meio-fio ou calçamento, com condução de águas pluviais;

II – rede de abastecimento d'água;

III – sistema de esgotos sanitários;

IV – rede de distribuição de energia elétrica para fins domiciliares;

V – escola de ensino fundamental ou posto de saúde.

Parágrafo único. As áreas urbanas não definidas na Lei do Perímetro Urbano, serão enquadradas pelo Órgão Técnico da Prefeitura Municipal, com base nos dados do Cadastro Técnico, ou mediante pesquisa local e parecer do Conselho da Cidade.

Art. 3.º A Zona Rural do Município é constituída pelas áreas não compreendidas nas zonas urbanas, preferencialmente vocacionadas para a utilização e exploração agrícola intensiva e extensiva.

Art. 4.º O parcelamento do solo para fins urbanos, somente será admitido nas zonas urbanas, ou de expansão urbana na forma da presente Lei, e realizado sob a forma de desmembramento ou loteamento.

§ 1.º As áreas rurais com características de expansão da atividade urbana, com o intuito de se transformarem em zonas urbanas, deverão obter a aprovação da Prefeitura Municipal, satisfazendo os

dispositivos da presente lei, para após obter a anuência do INCRA.

§ 2.º Não será permitido o parcelamento do solo em locais que não atendam às disposições previstas na legislação ambiental pertinente.

Art. 5.º Considera-se Loteamento Urbano a subdivisão de gleba em lotes, com abertura de novas vias, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 6.º Considera-se Desmembramento Urbano a subdivisão de gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente e dotado de infraestrutura, respeitadas as dimensões mínimas dos lotes previstas nesta Lei, não implicando na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Parágrafo único. A execução de loteamentos, e desmembramentos que tenham interferência no sistema viário, dependerá da fixação de diretrizes e prévio licenciamento pela Prefeitura.

Art. 7.º Considera-se Desdobro, a subdivisão de uma gleba, com mais de 10.000 m², não podendo resultar qualquer fração menor que 5.001 m².

Art. 8.º Será considerada Unificação ou Remembramento, a junção de duas ou mais glebas ou lotes, destinados à formação de apenas um imóvel.

Art. 9.º Considera-se Remembramento com Desdobro de Lotes, a unificação e posterior subdivisão de dois ou mais lotes contíguos, com vistas à formação de novos lotes.

Art. 10. Compreende-se por Arruamento, a abertura, prolongamento, modificação ou ampliação, de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou à utilização pública, com a formação de quadras entre eles, não implicando na subdivisão das quadras em lotes.

Art. 11. Para os efeitos desta Lei se considera:

I – Logradouro público, a área destinada a circulação de tráfego e utilização pública, oficialmente reconhecido por denominação própria;

II – Áreas de Recreação, destinadas a atividades sociais, cívicas, esportivas, culturais, centros esportivos e áreas verdes;

III – Áreas Institucionais, destinadas a serviços administrativos em geral e serviços ao público, entre os quais, os de segurança, saúde, educação e cultura.

Art. 12. A construção de mais de uma economia autônoma dentro de um mesmo lote não constitui desdobro, este só sendo admitido, se daí resultarem lotes com as áreas mínimas exigidas na presente Lei.

Art. 13. Poderá ser negada a licença para loteamentos, de forma a impedir o excessivo número de lotes e o consequente aumento de investimento público em obras de infraestrutura urbana e custeio de serviços. (Decreto – Lei Federal n.º 271, de 27 de fevereiro de 1967, art. 2.º, II).

Art. 14. Nos loteamentos é obrigatório, às expensas do empreendedor, a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, de redes de energia elétrica e iluminação pública, de redes de drenagem das águas pluviais e esgotos sanitários, bem como, a execução das obras de abertura e pavimentação das vias de comunicação.

Parágrafo único. A abrangência das redes e equipamentos deverá atender a totalidade do empreendimento, a critério da Administração Municipal.

Art. 15. As faixas marginas de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, devem respeitar as condições expressas pela Lei Federal n.º 12.651/2012 (Código Florestal) e alterações posteriores.

Art. 16. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências de legislação específica.

Art. 17. Em qualquer projeto de loteamento deverão ser reservadas as áreas públicas, compreendendo as áreas destinadas ao arruamento, à implantação de equipamentos públicos e comunitários, bem como as reservadas à preservação das áreas verdes e dos fundos de vale, caso ocorram, as quais se tornarão inalienáveis na forma da Lei Federal n.º 6.766/79 e no que couber, aos Decretos-Leis n.º 058/37 e n.º 271/67, nas partes que não foram implicitamente revogadas, passando ao domínio do Município no ato da inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, ressalvados os casos expressos no artigo 20 desta Lei.

§ 1.º O percentual das áreas referidas no presente artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta

e cinco por cento) do total da área bruta a ser parcelada. Não serão computadas neste cálculo as áreas de Áreas de Preservação Permanente (APPs), e Áreas remanescentes superiores a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados).

§ 2.º O percentual das áreas verdes (arborização) não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) do total da área bruta a ser parcelada. Não serão computadas neste cálculo as áreas de Áreas de Preservação Permanente (APPs), e Áreas remanescentes superiores a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados).

§ 3.º O percentual das áreas para implantação de equipamentos públicos e comunitários não poderá ser inferior a 5% (cinco por cento) do total da área bruta a ser parcelada, nunca resultando área inferior ao mínimo previsto para um lote no zoneamento do local, aplicável somente nos casos de área bruta a ser parcelada superior a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados). Não serão computadas neste cálculo as áreas de Áreas de Preservação Permanente (APP), e Áreas remanescentes superiores a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados).

§ 4.º As áreas previstas nos parágrafos anteriores deverão ser entregues ao município, devidamente cercadas, e com os acessos de conformidade ao projeto aprovado juntamente com o loteamento.

Art. 18. A Prefeitura promoverá a ocupação das áreas recebidas, dando-lhes a destinação específica na forma da legislação em vigor.

Art. 19. Aplicam-se aos desmembramentos, em áreas que não foram objeto de loteamento, as disposições urbanísticas da presente Lei, em especial, reserva técnica de 10% (dez por cento) referentes às áreas verdes (arborização), quando com área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 20. As áreas públicas, dimensionadas de acordo com os padrões urbanísticos da presente Lei, sempre que forem julgadas pelo órgão técnico da Prefeitura insuficientes ou inadequadas às finalidades previstas, deverão ser descritas e caracterizadas no projeto e memorial descritivo do parcelamento; para efeito de permuta por outra gleba ou lote de terreno, cujas áreas e características sejam consideradas suficientes às finalidades públicas previstas, a tramitação deverá seguir procedimento próprio;

§ 1.º As áreas adquiridas na forma deste artigo, deverão ter a mesma destinação e utilização pública daquelas originariamente constantes do projeto e memorial descritivo do loteamento.

§ 2.º A relocalização das áreas destinadas a equipamentos comunitários, não ficará vinculada à Unidade Territorial de Planejamento quando constatado pelo órgão técnico da Prefeitura o atendimento, naquela zona, das carências relativas a esses equipamentos.

§ 3.º A relocalização das áreas referidas neste artigo, também poderá ser proposta por iniciativa do empreendedor, onde no projeto de loteamento, já serão indicadas as áreas destinadas àquelas finalidades, na sua localização devida. Fica a critério da Prefeitura Municipal a aceitação ou não da proposta.

§ 4.º Para análise das propostas de que trata esse artigo, serão considerados, no que couber, critérios tais quais infraestrutura implantada, topografia, localização, acessos, índices construtivos, condicionantes ambientais e demais critérios que o Órgão Técnico da Prefeitura julgar pertinentes.

Art. 21. Os projetos de loteamento deverão ser executados de modo a se obter a melhor disposição para os logradouros públicos, estradas, avenidas, praças, ruas, jardins e lotes, em função de sua localização, destino, uso ou edificação, conforme as exigências do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental Sustentável de Erechim.

Parágrafo único. Fica sempre a critério da Administração Municipal, qualquer que seja o caso de abertura de logradouros por iniciativa particular, zona de localização ou categoria, a aceitação ou recusa integral do anteprojeto ou de qualquer de seus detalhes, podendo ainda, tendo em vista as conveniências de arruamento e o desenvolvimento provável da região interessada, impor exigências no sentido de melhorar os arruamentos projetados.

Art. 22. O disposto na presente Lei obriga, não somente os loteamentos, desmembramentos ou incorporações realizadas para a venda ou melhor aproveitamento dos imóveis, como também os loteamentos, arruamentos, desmembramentos ou incorporações, executados nos casos de partilhas efetivadas por decisão amigável ou judicial, objetivando a extinção de comunhão de bens ou qualquer título, não podendo ser destacada área inferior à prevista na Lei.

CAPÍTULO II

APROVAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 23. Para implantação de projetos de loteamentos ou desmembramentos, quando couber, deverá ser requerida previamente licença à Prefeitura, que expedirá diretrizes para a urbanização da gleba.

Art. 24. Através do requerimento do proprietário da gleba a ser parcelada ou de seu representante legal, a Prefeitura indicará as diretrizes a serem observadas:

I – as vias principais integrantes do sistema viário básico da área urbana e do Município;

II – a área e localização aproximada dos espaços que deverão ser destinados à recreação

pública e/ou uso institucional, bem como áreas de preservação ambiental ou ecológica;

III – faixas *"non aedificandi"*.

Art. 25. O requerimento para obtenção das diretrizes deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

I – planta topográfica do imóvel em escala, com as divisas perfeitamente definidas e as curvas de nível de metro em metro;

II – a localização de eventuais recursos hídricos e demais condicionantes ambientais envolvidos;

III – indicação das vias e logradouros públicos, áreas de recreação e institucionais, existentes no local e nas adjacências do perímetro do imóvel a ser loteado, em escala;

IV – localização dos bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de grande porte existentes no imóvel;

V – localização das construções já existentes;

VI – localização de equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos, tais como lazer, cultura, saúde e abastecimento da população existente no local ou adjacências;

VII – outras indicações que possam interessar a urbanização da gleba;

VIII – Título de Propriedade Atualizado.

Parágrafo único. A documentação apresentada deverá estar acompanhada de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Art. 26. A planta topográfica do imóvel deverá ser elaborada e apresentada ao menos 2 (duas) vias, por profissional legalmente habilitado e cadastrado pela Prefeitura, com o cálculo da área do imóvel em planilha de cálculo.

Art. 27. Se a área a ser parcelada constituir parte de gleba maior, deverá ser apresentada planta de situação da área em relação a totalidade do imóvel.

Art. 28. A Prefeitura poderá exigir do empreendedor, a extensão do levantamento planialtimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser parcelada.

Art. 29. A Prefeitura fornecerá, no prazo de 60 (sessenta) dias as diretrizes que deverão ser

observadas, as quais vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

§ 1.º O prazo de 60 (sessenta) dias poderá ser prorrogado, quando julgado necessário o assessoramento de órgão técnico estranho ao Município.

§ 2.º Ao devolver a planta com as diretrizes, a Prefeitura fornecerá também, a relação dos equipamentos de infraestrutura a implantar, que deverão ser projetados e executados pelo requerente.

Art. 30. Aos projetos de desmembramentos, aplicar-se-á procedimento sumário para a fixação das diretrizes, análise e aprovação, podendo ser simplificados naquilo que couber, a critério da Prefeitura.

Art. 31. Com o fornecimento das diretrizes pela Prefeitura, o projeto será elaborado na escala 1:1000 por profissional devidamente habilitado, devendo ser assinado pelo proprietário e responsável técnico, no mínimo em 3 (três) vias e requerida a sua aprovação em primeira fase.

Art. 32. Para a aprovação em primeira fase, o projeto deverá conter:

I – O sistema viário com os gabaritos e perfis longitudinais das vias de comunicação, em escala horizontal compatível;

II – Os espaços destinados a equipamentos de uso público, com a qualificação e localização das respectivas áreas;

III – A divisão em quadras e a subdivisão destas em lotes, com a respectiva numeração, suas dimensões e áreas;

IV – Dimensões lineares e angulares do projeto, os raios, as cordas, os arcos, os pontos de tangência e os ângulos centrais das vias em curva;

V – As indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou nas curvas das vias projetadas e amarradas à referência de nível adotados pelo Município;

VI – Indicação das servidões e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações;

VII – Projeto da rede de esgoto pluvial, contendo diâmetro das canalizações e especificações dos materiais a serem empregados. Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pela Municipalidade, executada e custeada pelo loteador;

VIII – Orçamento estimado, com a relação quantitativa dos materiais e serviços empregados;

IX – Memorial descritivo do projeto, informando sobre plano de urbanização (formação de núcleo urbano, expansão residencial, comercial ou industrial), solução adotada (zoneamento, sistema viário, reservas técnicas). Descrição minuciosa do projeto, com denominação, situação e características da gleba, limites e confrontações, área total projetada e áreas parciais (do conjunto de lotes, áreas verdes reservadas e vias de comunicação), indicando as percentagens em relação ao total; planilha dos lotes e áreas reservadas com as respectivas confrontações; descrição do sistema e características dos marcos a serem implantados, e outros elementos julgados necessários.

X – Pavimentação e arborização das vias, observados os critérios e normas técnicas adotadas pela Prefeitura;

XI – Projetos de obras complementares;

XII – Outras plantas, desenhos, cálculos, documentos e detalhe, julgados necessários para perfeito esclarecimento do projeto. Caso o empreendedor demonstre interesse em promover a urbanização das praças, deverão ser apresentados os perfis e o projeto paisagístico, indicando o tipo de pavimentação, arborização e detalhes necessários, sujeitos a aprovação pelo órgão técnico da Prefeitura.

XIII – Viabilidade Técnica do empreendimento junto às concessionárias de rede de água e energia elétrica.

XIV – Anotações de Responsabilidade Técnica e Registros de Responsabilidade Técnica referente aos projetos.

XV – Título de Propriedade Atualizado.

Art. 33. A aprovação em primeira fase pela Prefeitura, será precedida da apreciação e manifestação do Conselho da Cidade, não gerando direito de encaminhamento ao registro de Imóveis.

Parágrafo único. Fica autorizada a emissão da descrição de localização das artérias dos novos loteamentos aprovados, para a devida denominação, no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Art. 34. Para obtenção de alvará de execução, para início das obras de implantação do loteamento, após aprovado em primeira fase, deverá ser protocolado processo administrativo acompanhado da Licença de Instalação fornecida pelo Órgão Ambiental competente, Anotações de Responsabilidade Técnica e/ou Registros de Responsabilidade Técnica referentes à execução dos projetos aprovados. Em havendo necessidade, poderá o Município solicitar documentação complementar.

Art. 35. Para a aprovação em segunda fase, após a anuência prévia das autoridades Federais e Estaduais quanto ao que lhes disser respeito, deverão ser apresentados a Prefeitura, os seguintes projetos e

informações complementares:

I – Rede de distribuição de água potável, elaborado conforme as normas adotadas e aprovadas pelo órgão concessionário deste serviço;

II – Rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública, de acordo com as normas estabelecidas e aprovadas pelo órgão concessionário deste serviço;

III – Esgoto cloacal, quando for necessário, aprovado pelo órgão concessionário deste serviço;

IV – Orçamento estimado, com a relação quantitativa dos materiais e serviços empregados;

V – Título de Propriedade Atualizado;

VI – Declaração formal do empreendedor, com "outorga uxória" passada em cartório, de que todas as despesas decorrentes da execução das obras de urbanização da área e previstas no memorial e projetos apresentados correrão por sua conta, já estando as mesmas incluídas no preço dos lotes, não cabendo aos compromissários compradores nem à Prefeitura qualquer ônus decorrentes;

VII – "Termo de Compromisso", devidamente assinado, conforme modelo padrão da Prefeitura e anexo à presente Lei.

Art. 36. Os proprietários e responsáveis técnicos são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das exigências técnicas, na execução das obras de infraestrutura projetadas.

Art. 37. O prazo máximo para execução total das obras do loteamento, não poderá ser superior a 4 (quatro) anos a contar da data de emissão do alvará de execução de obras.

Art. 38. Decorrido o prazo estabelecido para a execução das obras do loteamento, deverá o projeto aprovado ser submetido a apreciação da Prefeitura para revalidação desde que haja sido executado no mínimo 30% das obras integrantes no Termo de Compromisso. No caso de inexecução das obras, o projeto do loteamento deverá ser novamente encaminhado para aprovação, iniciando-se o processo pela Diretriz Urbanística.

Parágrafo único. O disposto neste artigo, não impede a Prefeitura de usar do direito de promover ação judicial, com vistas à execução das obras de infraestrutura do loteamento.

Art. 39. A execução das obras do loteamento deverá ser condicionada a prestação de garantia sob a forma de caução, por parte do empreendedor, segundo uma das seguintes modalidades:

I – garantia hipotecária;

II – caução em dinheiro;

III – fiança bancária;

§ 1.º No caso de hipoteca, a mesma será relativa a 50% (cinquenta por cento) dos lotes gerados pelo empreendimento, em localização a critério do Município. Em qualquer das demais modalidades de garantia, o valor desta será equivalente ao custo orçamentado das obras a serem executadas, sujeito à aprovação pelos órgãos técnicos competentes da Prefeitura. Nos casos de Loteamentos Sociais, a hipoteca será relativa a 50% dos lotes gerados pelo empreendimento e destinados ao loteador, nunca inferior a 25% do total de lotes gerados pelo empreendimento.

§ 2.º No ato de garantia, que será estabelecido através do "Termo de Compromisso", deverão ser especificadas as obras de responsabilidade do loteador e o prazo para sua execução.

Art. 40. A liberação dos lotes hipotecados ou da forma de garantia escolhida, será total ou por etapas, à medida em que as obras forem sendo executadas e aceitas pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo único**.** O pedido de liberação por etapas deverá ser acompanhado de cronograma físico-financeiro do empreendimento que comprove a execução proporcional à parcela da hipoteca a ser liberada.

Art. 41. O empreendedor perderá a caução das áreas referidas, no caso do não cumprimento das obrigações previstas na presente Lei, passando a se constituir bens patrimoniais do Município, podendo usá-las livremente na forma da legislação em vigor.

Art. 42. Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo loteador nas áreas destinadas a uso público, passarão a integrar o domínio municipal sem qualquer indenização.

Art. 43. Toda e qualquer modificação, total ou parcial, secundária ou substancial no plano de loteamento, durante a vigência do Alvará de Licença para execução, dependerá de prévia anuência da Prefeitura e, quando for o caso, dos titulares de direitos sobre os lotes vendidos ou compromissados à venda.

Art. 44. A Prefeitura expedirá Alvará de Licença para construir, reformar ou ampliar edificações, apenas para os lotes que não estiverem hipotecados.

Art. 45. Para a entrega definitiva e emissão de Certidão de Conclusão e Entrega da Obra do loteamento, com liberação integral das hipotecas, deverão ser apresentados a Prefeitura, os seguintes documentos:

I – Cópia da Matrícula atualizada de registro do loteamento;

II – Certidão de conclusão das redes de abastecimento de água;

III – Certidão de conclusão das redes de abastecimento de energia elétrica;

Parágrafo único**.** Após a entrega dos documentos, a Prefeitura efetuará vistoria no local para verificação das obras executadas.

CAPÍTULO III
REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 46. Além das disposições gerais e preliminares previstas na presente Lei, os projetos de parcelamento do solo deverão obedecer aos requisitos urbanísticos previstos neste capítulo.

Art. 47. Para os efeitos desta Lei, os padrões urbanísticos para o parcelamento do solo serão modulados em categoria L1, L2, L3, L4 e L5 com dimensões, características, obrigações e restrições constantes na tabela anexa a esta Lei.

Parágrafo único. Para os efeitos do presente artigo, serão considerados 6 (seis) habitantes por unidade habitacional.

Art. 48. A utilização dos diferentes padrões de parcelamento, está classificada segundo as Unidades Territoriais de Planejamento (UTP"S), nas tabelas do Regime Urbanístico das Unidades de Uso – Lei de Zoneamento de Uso do Solo – sendo válida para loteamentos e desmembramentos.

Art. 49. Os lotes decorrentes de parcelamentos aprovados segundo os padrões mínimos da presente Lei, não poderão ser desmembrados, salvo alteração da legislação.

Parágrafo único. Os lotes resultantes de programas habitacionais, realizados pelo órgão de Habitação do Estado, bem como os provenientes de loteamentos sociais aprovados através de Lei própria, terão como padrões, aqueles estabelecidos nos cadastros dos respectivos projetos, aprovados pela Prefeitura.

Art. 50. Só serão considerados loteamentos residenciais populares os instituídos com fins sociais por entidade pública de economia mista ou cooperativas, quando o loteamento proposto pelas cooperativas, for considerado por Decreto Municipal Loteamento Social.

Art. 51. As regularizações fundiárias e projetos de parcelamento com reconhecido interesse social, assim estabelecidos por ato do Poder Executivo poderão ser propostos em condições especiais, respeitando-se o quanto possível as especificações do Anexo 1-L2 – e excepcionalmente aplicando-se o Anexo 1-L1.

§ 1.º Nas regularizações fundiárias em que houverem posses de áreas que não atendam as dimensões do Anexo 1-L1- será concedido o direito de uso se as mesmas forem áreas de domínio do Município, ficando o beneficiado com prioridade para o deslocamento em áreas de programas habitacionais, possibilitando-se com a relocação, a urbanização nos padrões mínimos exigidos pelos termos e condições da presente lei.

§ 2.º O projeto de urbanização deverá ser aprovado por lei específica caso a caso, sendo precedida, de análise e parecer favorável do Conselho da Cidade, antes do encaminhamento do projeto ao Poder Legislativo.

Art. 52. As vias públicas guardarão entre si, considerados os alinhamentos mais próximos, uma distância não inferior a 50 (cinquenta) metros, nem superior a 200 (duzentos) metros, salvo os casos excepcionais de ordem técnica que impossibilitem a obediência a esses limites.

Art. 53. O traçado das novas vias deverá atender às seguintes exigências:

I – Não apresentar rampa superior a 20% (vinte por cento) para as vias locais e 15% (quinze por cento) para as demais;

II – Assegurarem a conexão adequada com o sistema viário oficial existente ou projetado e com futuros loteamentos vizinhos;

III – Em interseções com ângulos inferiores a 60° (sessenta graus), deverá ser previsto raio de manobra compatível.

IV – Possuírem retorno quando forem projetadas vias sem saída para o sistema viário urbano, salvo casos de reconhecido interesse urbanístico;

§ 1.º Na área urbana, as seções transversais das ruas obedecerão ao disposto na Lei do Sistema Viário Urbano, tendo como largura mínima:

I - 25,00 metros para vias principais;

II - 20,00 metros para vias de conexão entre bairros;

III - 18,00 metros para vias de ligação e coletoras;

IV - 15,00 metros, para vias de tráfego destinadas apenas ao escoamento local, ou quando se tratar de vias de interesse exclusivamente local, podendo terminar em retorno com diâmetro inscrito mínimo de 1,5 (uma vez e meia) a seção transversal da rua.

§ 2.º O traçado dos novos arruamentos deverá obedecer ao disposto na Lei Municipal do Sistema Viário Urbano.

Art. 54. A Prefeitura poderá exigir a alteração da classificação ou a inclusão no projeto de loteamento, das vias com maior dimensão, sempre que o julgar necessário para o melhor funcionamento do sistema viário urbano.

Art. 55. Nos projetos de loteamentos, quando houver abertura de vias contíguas aos limites das glebas esta deverá ser meia rua (mínimo 3,00m de passeio e 6,00m de pista de rolamento), e ter previsão de perfil total mínimo de 18,00m, a não ser nos casos de reconhecido interesse urbano, ou continuidade do sistema viário existente ou projetado pela municipalidade.

Art. 56. Não serão admitidos parcelamentos, em que os lotes resultantes tenham profundidade maior que 5 (cinco) vezes a sua testada.

Art. 57. O parcelamento do solo mediante a instituição de condomínios por unidades autônomas destinadas exclusivamente ao uso residencial, será aceito na forma da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, da Lei de Zoneamento do Uso do Solo Urbano e da Lei Municipal n.º 4.807/2010 e alterações posteriores.

Art. 58. A propriedade das residências geminadas poderá ser única ou constituir condomínio, permanecendo indivisa.

Parágrafo único. No caso de desmembramento, deverão ser atendidas as condições referentes às áreas mínimas exigíveis estabelecidas pelo zoneamento.

Art. 59. As vias de circulação internas dos condomínios, deverão ser harmonizadas com o sistema viário urbano e serão de acesso privado, com tráfego restrito ao condomínio.

Parágrafo único. As vias internas dos condomínios são de propriedade, conservação e manutenção privadas, assim como as redes de infraestrutura e demais obras e benfeitorias.

Art. 60. As obras relativas às edificações, instalações e coisas comuns, deverão ser executadas prévia ou simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

Art. 61. Os projetos das edificações nos condomínios por unidades autônomas, deverão satisfazer os mesmos índices urbanísticos previstos para os lotes residenciais comuns.

Art. 62. Será vedada a instituição de condomínios, nas áreas de glebas das quais resultem impedimentos ao desenvolvimento urbano, em especial a descontinuidade do sistema viário, estando nestes casos, obrigadas ao prévio parcelamento do solo.

Art. 63. Os loteamentos para fins rurais são regidos pela legislação federal pertinente.

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 64. A Prefeitura somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Art. 65. Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos arruados sem prévia licença da Administração Municipal.

Art. 66. Nos contratos de compromisso de compra e venda dos lotes, deverá o responsável pelo loteamento fazer constar, obrigatoriamente, as restrições quanto a utilização do terreno nas respectivas Unidades Territoriais de Planejamento, em decorrência desta Lei e de ordem urbanística pela Lei de Zoneamento de Uso de Solo, bem como o gravame quando o lote estiver hipotecado, caso em que haver a interveniência do município na alienação.

Art. 67. Nos locais das obras de infraestrutura dos loteamentos, deverão ser colocadas placas

contendo a data do seu início e término estipulados pela Prefeitura, o número da inscrição no Registro de Imóveis da Comarca, o endereço e a identificação do profissional responsável técnico.

Art. 68. Os procedimentos para inscrição no Registro de Imóveis e elaboração dos contratos, estão previstos na Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, os quais deverão ser cumpridos pelo empreendedor ficando este, sujeito às disposições gerais e penais da mesma Lei.

Art. 69. A responsabilidade por diferenças constatadas, tanto nas áreas existentes, como nas dimensões e formas dos lotes e quarteirões em desacordo com o projeto aprovado, bem como a marcação dos limites de cada lote, será exclusivamente do empreendedor.

Art. 70. 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 a sua destinação alterada pelo empreendedor desde a aprovação do loteamento, salvo a hipótese de caducidade ou desistência do empreendedor observadas as exigências do Artigo 23º, da Lei Federal n.º 6.766/79.

Art. 71. Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura notificará o proprietário e o responsável técnico, concedendo prazo de 30 (trinta) dias para regularização da ocorrência e prorrogável por igual tempo, contado da data de expedição.

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

§ 2.º No caso do não cumprimento das exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente Auto de Infração ou, nos termos do Art. 934, inciso III, e artigos seguintes do Código de Processo Cível, de Embargo de Obras, se estiverem em andamento e aplicação de multa em ambos os casos.

§ 3.º Lavrado o Auto de Embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos, se necessário, com o auxílio das autoridades policiais do Estado.

Art. 72. Da penalidade do embargo ou multa, comprovado o depósito desta quando tiver sido aplicada, poderá o interessado recorrer à Prefeitura, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento de notificação da penalidade.

Art. 73. Serão isentas da progressividade do imposto territorial urbano, na forma da Lei

Municipal e a critério do órgão competente da Prefeitura, as glebas não parceladas, quando destinadas, sem ônus, ao Município, as faixas de terreno referentes a continuidade ou alargamento do sistema viário.

Parágrafo único. As áreas destinadas na forma do "caput" deste artigo, serão descontadas do percentual de áreas públicas a ser transferido ao Município, na forma desta Lei, na hipótese de eventual parcelamento.

Art. 74. As infrações à presente Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, darão ensejo à cassação de Alvará, embargo administrativo da obra e aplicação de multas fixadas pela Municipalidade, além de constituir crimes contra a Administração Pública, previstas nos Artigos 50, 51, 52 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 75. Os casos omissos na presente Lei serão resolvidos a critério do chefe do Executivo Municipal, mediante parecer do órgão técnico da Prefeitura e manifestação do Conselho da Cidade.

Art. 76. Os projetos aprovados e a obra, licenciados até a data da publicação desta Lei, serão examinados de acordo com a Lei em vigor à época do seu requerimento, observado o disposto na Lei de Zoneamento do Uso do Solo.

Art. 77. O disposto nesta Lei será aplicado às demais áreas urbanas do Município, até que seja elaborada legislação específica complementar.

Art. 78. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei n.º 2.597, de 04 de janeiro de 1994, e suas alterações.

Art. 79. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Erechim (RS), 11 de novembro de 2016.

Paulo Alfredo Polis
Prefeito Municipal

ANEXO I

TERMO DE COMPROMISSO

Aos _____ dias do mês de _____ do ano de dois mil e quinze, na Prefeitura Municipal de Erechim/RS, presentes o Sr. Paulo Alfredo Polis, Prefeito Municipal e as testemunhas abaixo assinadas, compareceu o Sr. _____ (nacionalidade), (estado civil), (profissão), (residência e domicílio), (documento de identidade), (CPF), proprietário da área de _____ hectares situada neste Município, área que está sendo objeto de loteamento aprovado por esta Prefeitura, conforme despacho exarado no processo nº. _____ de (data), mediante o presente Termo de Compromisso, o proprietário (ou seu procurador com poderes especiais), doravante denominado Compromitente, se obriga por si e por seus sucessores, de acordo com a Lei Municipal de Parcelamento do Solo e a Legislação pertinente em vigor, à observância das seguintes cláusulas.

I

Os trabalhos necessários à total execução do projeto de loteamento acima especificado, bem como os projetos complementares, serão executados por conta exclusiva do Compromitente, sem ônus para o Município e sem que lhe assista direito a qualquer indenização.

II

As Ruas serão abertas, devidamente consolidadas, revestidas e pavimentadas com material aprovado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, obedecendo rigorosamente aos perfis do projeto aprovado.

III

Os cordões (ou meios-fios) serão colocados nas cotas certas, respeitando os alinhamentos projetados.

IV

Os terrenos sujeitos à formação de águas paradas serão devidamente aterrados.

V

Todos os quarteirões e lotes serão facilmente identificáveis através de marcos de concreto, conforme modelo adotado pela Prefeitura Municipal.

VI

As redes de iluminação pública e domiciliar serão executadas por conta do

Compromitente, de acordo com as exigências do órgão concessionário deste serviço.

VII

A rede de distribuição de água potável será executada por conta do Compromitente, de acordo com as normas do órgão concessionário deste serviço.

VIII

As galerias de esgoto pluvial serão colocadas nos locais previstos em projeto, devendo permitir pleno escoamento das águas pluviais.

IX

Para garantia do integral cumprimento das obrigações assumidas, o Compromitente dará em hipoteca a metade da área loteada, compreendendo os lotes seguintes:

_____

A hipoteca será explicitamente mencionada na inscrição do loteamento no Registro de Imóveis (ou uma das outras modalidades previstas no "caput" do artigo 13 da Lei Municipal de Parcelamento do Solo).

X

O Município se compromete a liberar a hipoteca (ou uma das outras modalidades de garantia), quando verificada a total conclusão das obras.

XI

Verificada a não-conclusão das obras no prazo estabelecido na cláusula seguinte, o Município promoverá a competente ação judicial.

XII

O compromitente tem o prazo de _____ meses para iniciar as obras de loteamento e tem _____ anos para concluí-las, a partir da data da assinatura deste termo.

XIII

Desde a data da inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio público do Município as vias e praças públicas, bem como as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos; constantes do projeto aprovado, nos termos do art. 4.º do Decreto – Lei n.º 271, de 28 de Fevereiro de 1967.

XIV

Por infração aos dispositivos na Lei Municipal de Parcelamento do Solo, o Compromitente se obriga a pagar as multas previstas na mesma.

XV

O compromitente se obriga a fornecer, para arquivamento na Prefeitura Municipal,

dentro de 30 (trinta) dias subsequentes à inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, 1 (uma) certidão da inscrição e 1 (uma) cópia autenticada da planta e do memorial descritivo.

Do que para constar e valer em todos os seus efeitos de direito, lavrou-se o presente Termo de Compromisso o qual, depois de lido às partes e testemunhas, foi por elas achado conforme e assinado.

PAULO ALFREDO POLIS
Prefeito Municipal de Erechim — Compromitente

Testemunhas:

_____

_____

J U S T I F I C A T I V A

O presente Projeto de Lei dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Erechim e revoga a Lei n.º 2.597, de 04 de janeiro de 1994.

Aos primórdios civilizatórios, catalizados pelo crescimento e sua consequente necessidade de organização, viu-se o homem diante de um perfil frontal com enormes desafios, no sentido de proporcionar ao núcleo tribal, alternativas vinculadas a sua estabilidade, segurança, proteção e bem-estar.

Nesse sentido, ao passarem os dias e constatando que quanto mais coesos e combinados entre si nas tarefas cotidianas básicas, alternativas, particulares e de interesse da comunidade, definições sobre conduta foram elencadas e colocadas em prática, enaltecendo a qualidade e o sistema organizacional paritário e/ou, que de uma forma justa, promovesse a igualdade e possibilidade de manter a felicidade dos integrantes do núcleo.

Sucessivamente, ao passarem os dias, novos desafios se apresentaram como necessários e por consequente requisito, as mutações das normas sempre evidenciaram uma atualização e adequação ao novo tempo.

Assim, neste momento, outros tempos se passaram e novos tempos permitem subjugar as amarras oxidadas por novos metais e novas técnicas para elaboração de novos, melhorados e qualitativamente melhores, produtos urbanos com viés intimista sobre o tear da cidade.

Considerando que a ferramenta criada e de inventividade que conecta todo o sítio urbano se define como Plano Diretor, que é o instrumento básico para a implantação de políticas urbanas, onde decisões que interferem no futuro da cidade, no futuro e na vida de cada cidadão estão amplamente asseguradas por lei. Trata-se de um instrumento colegiado que reúne em seu interior, a gema mais cara e mais valiosa sobre as decisões comunitárias urbanas, pois busca purificar as atividades e dar-lhes um norte na implantação, sem contudo, conflituar com a diversidade. Tem méritos que justificam seu prestígio universal e suas virtudes não se esgotam na qualidade técnica ou jurídica de seu texto.

Esta lei, é uma conquista social cuja formatação se estende por décadas. Então, sua história é, portanto, exemplo de como setores de diversos extratos sociais podem coexistir muitos anos em defesa de uma ideia e buscar incessantemente sua purificação e

consequentemente atualização, mesmo em contextos adversos.

Trata-se de reunir, por meio de um enfoque holístico, em um mesmo texto, diversos aspectos relativos ao governo democrático da cidade, à justiça urbana e ao equilíbrio ambiental. Ele traz à tona a questão urbana, e a insere na agenda política local, até pouco tempo, marcado pela cultura rural. No entanto, a presente revisão não se aterá somente em tecer loas ao texto da lei, ignorando os limites e constrangimentos presentes no processo de sua aplicação. Não foi tratado aqui, tampouco como um exemplo universal aplicável a qualquer realidade, embora vamos constatar que muitas cidades do mundo não desenvolvidas, apresentam semelhanças. Ao contrário, buscou-se apresentá-la destacando a complexidade e as contradições que estão presentes em sua aplicação na realidade municipal, que inspirou sua formulação. Veremos ainda, ao longo da história que, o texto legal embora fundamental, não é suficiente para resolver problemas estruturais de uma sociedade historicamente desigual, na qual, direitos como o "direito à cidade ou à moradia legal", não são assegurados para a maioria da população. Provavelmente, a maior parte das cidades e aglomerados urbanos do mundo todo se faça dessa forma, compondo a aglutinação de pessoas em lugares hostis e insalubres, e ali não estão ausentes apenas a infraestrutura que caracteriza o espaço urbano, mas também todos os serviços urbanos e equipamentos coletivos.

Assim, busca-se reeditar, ajustar e atualizar a legislação, adotando procedimento equânime e democrático de governo, integrando todos os escalões superiores da administração local, representados pelas Secretarias Municipais de: Obras Públicas e Habitação, Planejamento, Gestão e Orçamento Participativo, Meio Ambiente, Desenvolvimento Econômico, Saúde/ Visa e Procuradoria Jurídica, todas combinadas com os jurássicos técnicos locais: CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, CAU-RS – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, IAB-RS Núcleo Erechim – Instituto de Arquitetos do Brasil e SEAE – Secretaria de Acompanhamento Econômico.

Diante do exposto, encaminhamos-lhes o presente projeto para apreciação e deliberação por parte dos nobres Vereadores.

Prefeitura Municipal de Erechim/RS, 11 de novembro de 2016.

Paulo Alfredo Polis
Prefeito Municipal