

LEI Nº 8 DE 10 DE AGOSTO DE 1959.

Dispõe sobre as exigências para a aprovação do plano e das plantas de loteamentos de terrenos.

OSWVALDO PIO ANDRIGHETTO, Prefeito Municipal de Santo Augusto,
FAZ SABER, em cumprimento do artigo 16 da Lei Orgânica que a Câmara Municipal, aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Todo novo arruamento ou partilha de glebas de terras em lotes, urbanos, suburbanos e rurais, rege-se-á pelos dispositivos desta Lei.

DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 2º - O interessado em lotear deve inicialmente, requerer licenças para esse fim, caracterizando qual a função de loteamento e anexando os seguintes documentos:

I - De ordem legal

- a) memorial descritivo da propriedade a ser loteada, constando seus limites, situação, área e principais detalhes;
- b) título de domínio ou escritura devidamente registrado no Registro de Imóveis e averbados na Prefeitura;
- c) Certidão negativa de Registro de Imóveis referente aos direitos reais e numerados no artigo 674 do Código Civil;
- d) se o imóvel estiver sujeito a cláusula ou condição ou gravada com direito real, declaração formal de seu titular passada em cartório, devidamente registrada, autorizando e loteamento de área e a contração e venda dos lotes;
- e) declaração formal de interessado, com outorga uxória passada em cartório, de que todas as despesas decorrentes com a urbanização da área e previstas no memorial correrão por sua conta, já estando as mesmas incluídas nos preços dos lotes, não cabendo aos compromissários compradores e à Prefeitura qualquer ônus;
- f) certidão negativa geral: da Fazenda Federal, Estadual e Municipal; de Foro e de Cartório de Protesto de Títulos;
- g) modelo de contrato tipo, impresso, contendo as condições de venda e obrigações de ambas as partes contratantes, inclusive as disposições constantes do artigo 16 desta lei.

II - Da ordem técnica

- a) escala 1: 10.000;
- b) planta geral, contendo projeto de arruamento, construções existentes, áreas verdes e áreas reservadas para prédios públicos, obras de arte, etc...;

escala: 1: 500 - 1: 1.000 - ou 1: 2.000;

c) plantas topográficas com curvas de níveis de metro em metro, indicando mananciais, cursos d'água, vias de acesso e acidentes importante de terreno;

escala: a mesma adotada na planta geral;

d) perfis longitudinais pelo eixo de cada via com as greides existentes e definitivas, sendo a escala longitudinal a mesma da planta geral e a escala vertical 1/10 da anterior;

e) perfis das praças, em dois sentidos normais, na escala de 1: 100;

f) seções transversais, na escala de 1: 100, dando a largura da faixa de rodagem e dos passeios, declive da pavimentação, para cada logradouro em nº suficiente de acordo com os acidentes de terrenos;

g) indicar a R.N tomado em relação a cidade para os loteamentos urbanos, e em relação a um ponto indicado pela Prefeitura quando fora desses limites;

h) projeto completo de rede de distribuição de água, mostrando a fonte de abastecimento, o sistema de tratamento, a diâmetragem das canalizações, classe dos materiais empregados, reservatórios com a capacidade adequada aos loteamentos, e demais detalhes;

i) projeto completo de rede de esgoto fluvial, com a diâmetragem das canalizações, materiais empregados e de mais pormenores;

j) projeto de rede de iluminação pública e particular;

k) projetos de obras de arte;

l) A Prefeitura indicará tipo de pavimentação e classe dos materiais a serem empregados para os núcleos urbanos.

Facultam-se temporariamente os itens das letras (f - h - i - j - k -)

Dos Requisitos Técnicos:

m) memorial descritivo elaborado pelo responsável técnico com detalhes sobre o plano de urbanização (desenvolvimento rural, industrial, etc...);

organização de zoneamento (estabelecimento das zonas: residencial, industrial, comercial, rural, etc...), no caso de aproveitamento agrícola, dar informações precisas sobre a qualidade das terras, águas, servidões ativas e passivas, estradas e caminhos, distância da sede do Município e das estações de transporte de mais fácil acesso;

n) para os loteamentos rurais localizados em zonas reconhecidas como planas aceitar-se-ão plantas topográficas com curvas de níveis de 5 em 5 metros;

o) os loteamentos rurais que proverem, nos contratos de promessa de compra e venda, de terrenos à prazo, em prestações ou a vista, uma cláusula proibindo o fracionamento das chácaras em lotes menores de 3.000 m², ficarão isentos das obrigações previstas nos itens g, h, i, k, do presente artigo;

p) a Prefeitura poderá exigir, ainda, além dos elementos acima, a apresentação de outras desenhos, cálculos e documentos, que julgar necessárias, para a perfeita elucidação do caso

Facultam-se temporariamente.

Art. 3º - Não poderão ser arrumados os terrenos alagadiços e sujeitos às inundações, sem que sejam aterrados até estar livre de enchentes e de assegurarem perfeito escoamento das águas. As obras necessárias serão executadas juntamente com as das vias públicas a serem abertas.

Art. 4º - Das terras a serem loteadas serão excluídas:

- a) as matas de cumes elevados e as das encostas de 40% ou mais de inclinação;
- b) faixa de 50 a 100 metros para cada lado dos cursos d'água navegáveis ainda que não permanentemente;
- c) nos terrenos arruados nas adjacências dos cursos d'água e estradas de ferro, deve ser reservado uma faixa longitudinal, entregue ao domínio do município, com largura à ser determinada pela intendência;
- d) as áreas contíguas às quedas d'água, em extensão superficial variável com a importância do potencial, nunca menos de 100 metros para cada lado do curso d'água;
- e) nenhum curso d'água (rios, sangas, arroio, etc...) poderá ficar interno ou em divisa do lote; acompanhando esses cursos de água deverão ser previstas vias públicas do modo que seja possível o trânsito de veículos e pedestres em ambos os lados mesmos;
- f) os terrenos contendo jazidas verificadas ou presumíveis de minério, pedreiras, depósitos de minerais ou líquido de valor industrial etc...

Art. 5º - De acordo com a classificação da gleba a ser loteada, exige-se as seguintes metragens:

- área verde - proporcional ao loteamento
- área para edifícios públicos - a critério do Prefeito
- lotes urbanos - área máxima 1.000 m². Sub-urbanos - idem 1.000 m² - testada 20 metros
- lotes urbanos de esquina - 30 x 30 - os quarteirões admitindo-se variações 100 x 100 preferencialmente de forma quadrada
- Avenidas gerais - 30,00 m ou mais de largura;
- Avenidas de acesso (locais) às principais vias de comunicação - 22,00 m (ou mais) de largura;
- ruas locais (ajardinadas, ou principais) - 16,00 m à 20,00 m de largura
- ruas secundárias - (travessa, ruas de trechos - curtos ou de pequeno movimento)- 10,00 m à 16,00 m de largura.
- ruas de habitação - contínuas (uma só mão) e "cul de sac":
 - contínuas ou (até 100,00 m de comprimento com 12,00 m de largura.
 - "cul de sac" (até 150,00 (máximo, com 16 m de largura;
- observação: as ruas em "cul de sac" deverão terminar com um largo de 20,00 m e raio mínimo de 30,00 m;
- passeios: Avenidas gerais - 3,00 m de largura; admite-se também um canteiro central de 2,00 m;
- avenidas (locais), de acesso 3,00 m de largura;
- avenidas principais, secundárias etc. 2,00 m de largura;
- rampas: Avenidas gerais - 6% no máximo
- avenidas de acesso a principais - 7% no máximo;
- avenidas locais, secundárias, etc. Até 8% no máximo;
- ângulo de interseção entre ruas, no mínimo 60%;
- raios de curvatura - mínimos;
- avenidas gerais - 200,00 m;
- ruas de acesso - 150,00 m;
- ruas de acesso - 150,00 m;

- ruas locais ajardinadas ou principais - 100,00 m;
- ruas secundárias - 60,00 m;
- ruas de habitação - 30,00 m;
- curvas reversas ligadas por tangente com o comprimento mínimo de 30,00 m;

II - Loteamento para indústrias;

- área verde - 15% da área total;
- observação; a área verde deverá ficar entre a zona residencial e a industrial, sempre que os ventos soprem da última para a primeira;
- área reservada para edifícios públicos - 5% da área total;
- lotes industriais - área 1.000 m²;
- testada - 20,00 m;
- quarteirão (admitindo-se pequenas variações)
100,00 m x 100,00 m (10.000 m²);
- ruas - idem urbanas, suprimindo-se as de habitação;
- passeios - rampas, etc. Idem aos loteamentos urbanos;

III - Loteamentos rurais:

- área verde - 15% da área total;
- lotes rurais - 1/3 de ha
- testada - 20,00 m à 30,00 m;
- Quarteirão - 300,00 m x 200,00 m - 300,00 m x 540,00 m, admitindo-se pequenas variantes;
- ruas - avenidas - 30,00 m de largura;
- avenida de acesso - 20,00 m de largura;
- avenidas principais - 18,00 m de largura;
- ruas locais - 16,00 m de largura;
- ruas secundárias - 14,00 m de largura;
- rampas - avenidas - até 6%;
- avenida de acesso - até 7%;
- avenidas principais e locais até 3%;
- ruas secundárias - até 10%.

DA TRAMITAÇÃO:

Art. 6º - Os projetos de loteamentos deverão preliminarmente dar entrada na prefeitura local sob forma de anteprojeto, contendo apenas uma via dos seguintes documentos:

- a - anteprojeto de loteamento (planta geral) com os arruamentos, posição das praças e áreas reservadas;
- b - planta topográfica (com as curvas de níveis);
- c - perfil transversais e loteamentos com os cálculos das rampas;
- d - cálculo de área dos lotes;
- e - requerimento solicitando parecer inicial, de plano apresentado.

Art. 7º - O anteprojeto será aprovado quando o uso previsto para a divisão de gleba seja determinado pelo plano diretor, e sendo todas as outras exigências legais observadas.

Parágrafo Único - Na falta do Plano Diretor, a Prefeitura poderá e órgão técnico estadual competente.

Art. 8º - Aos interessados será devolvida uma via de processo para confecção do Plano definitivo com as indicações das alterações sugeridas pelo departamento de Obras e Viação.

Art. 9º - Caso os interessados não se conforme com o traçado sugerido ou com qualquer das indicações, referentes as obras e artes, poderão solicitar maiores esclarecimentos ao Engenheiro Chefe do Departamento de Obras e Viação e, em último caso recorrem mediante requerimento ao Senhor Prefeito Municipal.

Art. 10 - Após a aprovação do anteprojeto, o interessado deverá anexar ao processo inicial, o projeto definitivo em 3 vias, devidamente assinadas, e os demais documentos citados no art. 2º.

Art. 11 - A Prefeitura encaminhará o processo ao Ministro da Guerra. Quando o Loteamento for vizinho a Aeroporto, deverá também ser ouvido o Serviço de Engenharia da Aeronáutica. A seguir na falta de técnico da Prefeitura (Arquiteto ou Engenheiro Civil e Consultor Jurídico), o processo poderá ser encaminhado ao órgão estadual competente, o qual, após os pareceres técnicos, o encaminhará à CEEE e ao DES, desenvolvendo-o por fim à Prefeitura de Origem.

Art. 12 - Antes da expedição do alvará de aprovação do plano de loteamento, deverá ser lavrada escritura de doação do Município das áreas que compreendem o leito das ruas e praças e as reservadas para edifícios públicos.

Parágrafo Único - Fará parte da escritura de doação cópia do plano aprovado, a qual será autenticada pelos interessados e pelo Prefeito, e ficará arquivada no cartório competente.

Art. 13 - Antes da aprovação do plano e plantas definitivas de loteamentos, o proprietário loteador assinará na Prefeitura um termo de compromisso, no qual constarão, circunstanciadamente, todas as obrigações que ele assume relativamente à urbanização da área, compreendendo a obrigação de fazer as instalações ou canalizações de água, luz e força e de esgotos pluviais e cloacais, bem como o calçamento das ruas e avenidas, colocação de cordões etc.; discriminação, enfim, das obras e serviço que se compromete a realizar, no todo ou por etapas, o prazo aproximado da ultimação destas; obrigação formal de cumprir as determinações legais constantes desta lei e do termo que assina, sujeitando-se a permanente fiscalização da Prefeitura.

Parágrafo Único - O loteador não poderá vender nem contratar a venda de terrenos enquanto não der cumprimento às exigências deste artigo, e se comprometerá, desde logo a concluir integralmente as obras de urbanização antes de receber a metade do preço de todos os terrenos que constituem o loteamento, devendo essa obrigação constar de todos os contratos;

Art. 14 - Ao interessado serão devolvidas duas vias do processo contendo o plano definitivo, inclusive as modificações sugeridas;

Parágrafo Único - Uma das vias deverá ser entregue ao Cartório do Registro de Imóveis à fim de ser feito o Registro pedido em Lei.

DAS CONDIÇÕES

Art. 15 - As frações de lotes, que por suas dimensões ou irregularidades de forma, não comportam edificação, poderão ser vendidas, sempre que o comprador tenha propriedade lindeira à qual se incorpora.

Art. 16 - A Prefeitura não licenciará o uso dos lotes sem que as obras e melhoramentos previstos pelos projetos estejam todos concluídos, recebidos pela Prefeitura e julgados de acordo com as cláusulas do termo de compromisso assinado.

Parágrafo Único - Nos grandes arruamentos e desde que os projetos aprovados assim o antecipem poderá a Prefeitura aceitar o loteamento de forma parcelada por quarteirões, desde que os melhoramentos totais neles introduzidos estejam em condições de utilização pelos adquirentes.

Art. 17 - A Prefeitura fiscalizará rigorosamente e de forma direta a execução do projeto, submetendo a testes a pavimentação a outros melhoramentos antes de os receber.

Art. 18 - As exigências quanto à canalização são às das normas estabelecidas pela seção de saneamento da A.Q. P.

Art. 19 - A iluminação pública é privativa da Prefeitura (ou da CEEE). A rede elétrica dentro dos loteamentos é executado pela companhia concessionária a pedido dos loteadores, que depositarão na Prefeitura a caução exigida pela empresa para garantia do consumo mínimo.

Art. 20 - Correrão por conta exclusiva do interessado as despesas com as obras e serviços exigidos com a rede de iluminação pública, inclusive com o emplantamento da via pública, uma vez denominada.

Art. 21 - Os arruamentos despachados na vigência desta Lei deverão ter início no prazo de 6 meses e ultimados até 5 anos no máximo a contar da data da aprovação.

Parágrafo Único - Competirá a Diretoria de Obras fixar o prazo de acordo com as proporções de loteamento.

DAS MULTAS

Art. 22 - Por infração de qualquer das disposições desta Lei, a Prefeitura aplicará a multa de CR\$ 10.000,00 à CR\$ 50.000,00.

Parágrafo Único - Intimado pelo fiscal da Prefeitura a cumprir determinada obrigação no tocante ao loteamento, constantes desta Lei ou do termo de compromisso assinado, se o não promover dentro do prazo todo, ser-lhe-á aplicada a multa no grau mínimo. Se após a segunda intimação deixar de atender as exigências da fiscalização, incorrerá em nova multa que será arbitrada pelo Prefeito, até o máximo de cinquenta mil cruzeiros, se, ainda então for desatendida a exigência fiscal, será, mediante ato do Prefeito, determinada o encargo dos serviços de urbanização, das obras ou das vendas dos lotes, a

vista ou a prazo até que seja cumprida a exigência, tomando-se medida judicial para tornar efetivo tal embargo, se necessário.

Art. 23 - Para garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelos proprietários loteadores, bem como das multas farão os mesmos, uma caução na Prefeitura, na importância de 5% do valor das obras a realizar, com o mínimo de CR\$ 10.000,00.

§ 1º - A caução poderá ser feita com 50% em dinheiro e 50% em apólices da dívida pública ou em fiança bancária.

§ 2º - O loteador perderá a caução em favor do município, além de responder pelas demais injunções legais, se não concluir a obra no prazo fixado no termo de compromisso.

§ 3º - A importância correspondente à caução será devolvida ao proprietário uma vez recebida as vias públicas e logradouros pelo Departamento de Obras e Viação.

DAS RUAS PRIVADAS

Art. 24 - É permitida a aberturas de ruas de caráter privado com acesso às vias públicas devendo os proprietários obter licença por meio de requerimento dirigido ao Prefeito Municipal instruído do respectivo projeto que constará na planta geral da terra e das demais obrigações previstas nesta Lei.

Art. 25 - A abertura dessas ruas deverão satisfazer as seguintes condições:

- a) largura mínima total de 12 metros;
- b) larguras dos passeios 2 metros;
- c) calçamento de acordo com os tipos adotados nas vias públicas da cidade com as quais ela se liga;
- d) canalização necessária para escoamento das águas pluviais;
- e) rede de água, esgoto pluvial;
- f) os terrenos destinados às construções serão aterrados de modo a permitirem fácil escoamento das ruas pluviais, a juízo do Departamento de Obras e Viação;

Art. 26 - Compete aos proprietários das vias privadas:

- a) mandar remover o lixo diariamente, depositando-o na via pública na forma do regulamento respectivo;
- b) manter à sua custa uma iluminação suficiente durante toda a noite a juízo da Prefeitura;
- c) conservar em bom estado as canalizações, calçamento, passeio e rede de iluminação.

Art. 27 - Preparada a rua os seus proprietários notificarão por escrito a Prefeitura, para que esta pelo Departamento de Obras e Viação verifique se foram satisfeitas todas as exigências desta Lei.

Art. 28 - Não será permitida a construção de prédio com testada às ruas privadas sem que estas estejam em condições exigidas pelas disposições deste regulamento.

DA NOMENCLATURA DAS RUAS

Art. 29 - As designações das ruas, avenidas e praças obedecerão às seguintes normas:

- 1) não serão demasiadas extensas, a fim de não prejudicar a clareza e precisão das indicações;
- 2) não serão repetidas;
- 3) não poderão conter nome de pessoa viva ou falecida há menos de dois anos;
- 4) deverão estar de acordo com a tradição, representar nomes de vultos eminentes ou beneméritos, feitos e datas gloriosas da História ou nomes geográficos.

Art. 30 - É facultada a inscrição de frases alusivas á denominação de logradouro, em placas especiais, quando se queira realçar a sua significação histórica.

DISPOSIÇÃO GERAIS

Art. 31 - A Prefeitura Municipal na extensão dos serviços públicos nas zonas de expansão da cidade obedecerá a seguinte ordem de preferência:

1º - as glebas que possuam de urbanização aprovado pela Prefeitura Municipal, através do Departamento de Obras e Viação;

2º - aos que além das condições de vendas a prazo ou a prestações, se proponham, também, ao financiamento de construções, de tipos populares em conformidade com um plano previamente apresentado à Prefeitura e, tenham dado cumprimento à todas exigências ao Decreto-Lei Federal nº 58, de 10-12-37 e do Decreto nº 3.079, de 15 de setembro de 1938;

3º - às que tenham executado, inteiramente, os trabalhos de caráter público, tais como avenidas ruas e logradouros;

4º - às que mantenham em andamento, bastante adiantado os trabalhos públicos, aprovado e ser realizado na gleba loteada;

5º - aos que se proponham a fazer vendas a prazo ou a prestações dentro de um plano previamente aprovado pela prefeitura, e que tenham satisfeito todas as exigências de Decreto-Lei Federal nº 58, de 10-12-57.

Art. 32 - Todos os lotes suburbanos terão caminhos vicinais de acesso às estradas gerais, previamente estudados para declividade máxima de oito por cento (8) e curvas de raio mínimo de 30 metros.

Art. 33 - A Prefeitura não concederá licença para construção em terrenos, cujo loteamento tenha infringido qualquer dispositivo desta Lei.

Art. 34 - A Prefeitura não assume responsabilidade alguma pelas diferenças que acaso se verificarem na área dos lotes ou das quadras, em relação as áreas indicadas nas plantas aprovadas.

Art. 35 - Todo e qualquer caso omissos, reger-se-á pelas Leis Federais referentes ao assunto.

Art. 36 - A presente lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 10 de agosto de 1959.

Oswaldo Pio Andrighetto
Prefeito

Registre-se e publique-se

Cláudio Dier - Secretário