ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL

LEI Nº 2597, DE 04 DE JANEIRO DE 1994.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE ERECHIM.

ANTONIO DEXHEIMER, Prefeito Municipal de Erechim, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições que lhe confere o Artigo 64, Inciso V, da Lei Orgânica do Município, FAÇO SABER que o Poder Legislativo Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS E PRELIMINARES

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

Artigo 2º - Considera-se Zona Urbana, a área contida e 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:

a) Meio-fio ou calçamento, com condução de águas pluviais;
b) Rede de abastecimento d'água;
c) Sistema de esgotos sanitários;
d) Rede de distribuição de energia elétrica para fins domiciliares;
e) Escola de 1º grau, 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 do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Artigo 3º - 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.

Artigo 4º - 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.

§ 1º - As áreas rurais com características de expansão da atividade urbana, com o intuito de se transformarem em zonas urbanas, deverão obter anuência prévia do INCRA e satifazerem aos dispositivos da presente Lei, no que couber.

§ 2º - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em terrenos alagadiços ou sujeito a inundações, sem que sejam drenados e aterrados até a cota livre de enchentes e assegurem o perfeito escoamento das águas;
II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
III - Nas encostas que formam ângulos superiores a 30% (trinta por cento) com o plano horizontal, salvo empreendimentos turísticos, enquadrados como tal, pelo orgão técnico da Prefeitura Municipal e sujeitos à manifestação do Conselho do Plano Diretor;
IV - Nas bordas dos tabuleiros e chapadas;
V - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
VI - Em áreas de preservação ecológica;
VII - Nos terrenos de excepcional beleza ou de valor cultural ou recreativo, defenidos como tal por decreto municipal;
VIII - Na margem de lagoas, lagos, reservatórios, naturais ou artificiais, em uma faixa marginal cuja largura mínima será a metade da sua largura, até o limite de 200 metros (duzentos metros);
IX - Nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos d'água",sejam quais forem as suas situações topográficas.

Artigo 5º - 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.

Artigo 6º - Considera-se **Desmembramento Urbano** a subdivisão de gleba em lotes, com área até 10.000 m², com aproveitamento do sistema viário existente, 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 depende da fixação de diretrizes e prévio licenciamento pela Prefeitura.

Artigo 7º - Considera-se **Desdobro**, a subdivisão de um lote em dois, respeitadas as dimensões mínimas exigidas para a zona de uso nas quais se localizem.

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

Artigo 9º - 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.

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

Artigo 11 - Para os efeitos desta Lei, considera-se:

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.

Artigo 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.

Artigo 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 infra-estrutura urbana e custeio de serviços. (Decreto - Lei Federal nº 271 de 27 de Fevereiro de 1967, art. 2º., item II).

Artigo 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.

Artigo 15 - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros cada lado.

Artigo 16 - Em qualquer projeto de loteamento deverão ser reservadas 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 6766/79 e no que couber, dos Decretos - Leis nº 58/37 e 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.

§ 1º - O percentual das áreas referidas no presente artigo não poderá ser inferior a 35 % (trinta e cinco por cento) do total da área bruta.

§ 2º - O percentual das áreas verdes (recreação, arborização), não poderá ser inferior a 10 % (dez por cento) da área total da gleba.

Artigo 17 - A Prefeitura promoverá a ocupação das áreas recebidas na ocasião da aprovação dos loteamentos e desmembramentos, dando-lhes a destinação específica na forma da legislação em vigor.

Artigo 18 - Será estimulada a reserva técnica das áreas classificadas como de Proteção Ambiental, computando-se sua área paa os efeitos de reserva total, multiplicada pelo fator 1,5 (um vírgula cinco).

Artigo 19 - Aplicam-se aos desmembramentos no que couber, as disposições urbanísticas da presente Lei, em especial, reserva técnica de 10 % (dez por cento) referentes às áreas verdes (recreação e arborização) ou institucionais, quando com área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

Artigo 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, serão descritas e caracterizadas no projeto e memorial descritivo do parcelamento, após a devida desafetação, para efeito de permuta por outra gleba ou lote de terreno, cujas áreas e características sejam consideradas suficientes às finalidades públicas previstas;

§ 1º - 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.

& 2º - 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.

& 3º - 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.

Artigo 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.

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.

Artigo 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 nesta Lei.

CAPÍTULO II

APROVAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

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

Artigo 24 - A 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".

Parágrafo único - Quando as diretrizes fixadas pela Prefeitura, excederem as áreas de reserva técnica previstas na presente Lei, as áreas excedentes serão declaradas de utilidade pública para efeitos de desapropriação.

Artigo 25 - O requerimento para obtenção das diretrizes deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

I - planta topográfica do imóvel em escala 1:1000, com as divisas perfeitamente definidas;

II - a localização dos cursos de água;

III - as curvas de nível de metro em metro, aferidas ao sistema oficial de referência de nível (RN) do Município;

IV - indicação das vias e logradouros públicos, áreas de recreação e institucionais, existentes no local e nas adjacências do perímetro do imóvel a ser loteado. Escala 1:5.000 ou 1:10.000;

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

VI - localização das construções existentes;

VII - localização de equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos, tais como lazer, cultura, saúde e abastecimento da população exitentes no local ou adjacências;

VIII - outras indicações que possam interessar à urbanização da gleba.

Artigo 26 - A planta topográfica do imóvel deverá ser elaborada e apresentada em 3 (três) vias, por profissional legalmente habilitado e cadastrado pela Prefeitura, com o cálculo da área do imóvel em planilha de cáculo.

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

Artigo 28 - A Prefeitura poderá exigir do empreendedor, a extensão do levantamento plani-altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser parcelada.

Artigo 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.

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

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

Artigo 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 do órgão técnico da Prefeitura.

Artigo 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 2 (duas) vias e requerida a sua aprovação em primeira fase.

Artigo 32 - Para aprovação em primeira fase, o projeto deverá conter:

I - O sistema viário com os gabaritos e perfis longitudinais das vias de comunicação, na escala horizontal de 1:100;

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

III - A divisão em quadras e a sub-divisão 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 da vias projetadas e amarradas à referencia de nível adotado pelo município;

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

VII - Projeto de drenagem das águas pluviais;

VIII - Memorial descritivo do projeto, informando sobre plano de urbanização (formação de núcleo urbano, expansão residêncial, comercial ou indústrial) solução adotada (zoneamento, sistema viário, reservas técnicas) e outros elementos julgados necessários.

Artigo 33 - A aprovação em primeira fase pela Prefeitura, será precedida da apreciação e manifestação do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, não gerando direito de encaminhamento ao registro de Imóveis, nem para o início das obras projetadas.

Artigo 34 - Para a aprovação final do projeto, após a anuência prévia das autoridades Federais e Estaduais quanto ao que lhes disser respeito, deverão ser apresentados à Prefeitura, os seguintes projetos e informações complementares:

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

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

III - Pavimentação e arborização das vias, observados os critérios e normas técnicas adotadas pelo orgão técnico da Prefeitura;

IV - Rede de esgoto pluvial, contendo diâmetro das canalizações e especificações dos materiais a serem empregados;

V - Obras de arte, tais como: pontilhões, bueiros e similares;

VI - Esgoto cloacal, quando for necessário, aprovado pelo orgão concessionário deste serviço;

VII - Orçamento detalhado, com a relação quantitativa dos materiais e serviços empregados;

VIII - Memorial descritivo, com descrição minunciosa do projeto: 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;

IX - Outras plantas, desenhos, cálculos, documentos e detalhes, julgados necessários para perfeito esclarecimento do projeto.

Parágrafo único - 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, aborização e detalhes necessários, sujeitos a aprovação do órgão técnico da Prefeitura.

Artigo 35 - As exigências deverão ser acompanhadas do seguinte, em ordem legal:

I - Relação cronológica dos títulos de domínio, desde 20 anos, com indicação da natureza e data de cada um, e do número e data das transcrições, ou certidões de títulos e prova que se acham devidamente transcritos;

II - Certidão Negativa do Registro de Imóveis, referente aos direitos reais enumerados no Código Civil;

III - Declaração formal do empreendedor, com "outorgauxória" passada em cartório, de que toda as despesas decorrentes da execução das obras de urbanização da área e previstas no memorial e projetos apresentados correção por sua conta, já estando as mesmas incluídas no preço dos lotes, não cabendo aos compromissários compradores nem à Prefeitura quaisquer ônus decorrentes;

IV - Certidão Negativa Geral da Fazenda Federal, Estadual e Municiapal, do foro e do Cartório de Protestos de Títulos;

V - Modelo do contrato tipo, contendo as condições de venda e as obrigações de ambas as partes contratantes.

Artigo 36 - Os proprietários e responsáveis técnicos são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das exigências técnicas, na execução das obras de infra-estrutura projetadas.

Artigo 37 - Antes do ato final de aprovação, o empreendedor deverá assinar o "Termo de Compromisso", conforme modelo padrão da Prefeitura e anexo à presente Lei.

Artigo 38 - Após a assinatura do Termo de Compromisso e aprovação do projeto de loteamento, o empreendedor deverá requerer licença para o início das obras, anexando ao requerimento 1 (uma) cópia do projeto aprovado e certidão de inscrição no Registro de Imóveis.

Artigo 39 - A licença será concedida mediante Alvará de Licença para execução, acompanhada de Cópia do Projeto aprovado, devidamente autenticado e com validade de 6 (seis) meses.

Artigo 40 - O prazo mínimo para aprovação dos projetos e expedição do Alvará de Licença de Execução é de 120 (cento e vinte) dias, a contar da aceitação do projeto definitivo elaborado em conformidade com esta Lei.

§ 1º - Neste prazo não estão computados aqueles fixados em Lei, para os atos de outras autoridades administrativas, estaduais e Federais.

§ 2º - O Alvará de Licença será precedido de estudo dos elementos fornecidos pelo interessado e da usa verificação "in-loco", bem como da fixação dos marcos delimitadores das quadras.

Artigo 41 - O prazo máximo para execução total das obras do loteamento, não poderá ser superior a 2 (dois) anos.

Artigo 42 - Decorrido o prazo estabelecido para a execução das obras do loteamento, ou tendo havido paralização ou inexecução das mesmas, deverá o projeto aprovado ser submetido a nova apreciação por parte do orgão técnico da Prefeitura.

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 infra-estrutura do loteamento.

Artigo 43 - A execução das obras do loteamento deverá ser condicionada à prestação de garantia sob a forma de caução, parte do empreendedor, segundo uma das seguintes modalidades:

a) garantia hipotecária;
b) caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública;
c) fiança bancária;
d) seguro-garantia.

§ 1º - No caso da hipotéca, a mesma será relativa a 50% (cinqüenta por cento) da área total das terras do loteamento, em localização a escolha 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.

§ 2º - 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.

Artigo 44 - A liberação dos lotes hipotecados ou da forma de garantia escolhida, será total ou por etapas, à medida em que as obras forem concluídas e aceitas pela Prefeitura Municipal, através de seu orgão técnico.

Parágrafo único - A liberação por etapas só será concedida, se as obras executadas assegurarem aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos básicos implantados.

Artigo 45 - O empreendedor perderá a caução das áreas referidas, no caso de não comprimento das obrigações previstas na presente Lei, passando a se constituir bens dominiais do Município, podendo usá-las livremente na forma da legislação em vigor.

Artigo 46 - 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.

Artigo 47 - Toda e qualquer modificação, total ou parcial, secundária ou substâncial no plano de loteamento, durante a vigência do Alvará de Licença para execução, dependerá de previa anuência da Prefeitura e , quando for o caso, dos titulares de direitos sobre os lotes vendidos ou compromissados à venda.

Artigo 48 - A Prefeitura expedirá Alvará de Licença para construir, reformar ou ampliar edificações, apenas para os lotes que, após vistoria, tenham tido aprovadas as respectivas obras de infra-estrutura urbana.

CAPÍTULO III

REQUISITOS URBANÍSTICOS

Artigo 49 - Além das disposições gerais e preliminares previstas na presente Lei, os projetos de parcelamento do solo deverão obdecer aos requisitos urbanísticos previstos neste capítulo.

Artigo 50 - Para os efeitos desta Lei, os padrões urbanísticos para o parcelamento do solo serão modulados em categorias L1, L2, L3, L4 e L5 com dimensões, características, obrigações e restrições constantes na tabela anexa à esta Lei.

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

Artigo 51 - 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 e de Uso do Solo - sendo válida para loteamentos e desmembramentos.

Artigo 52 - Os lote 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 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.

Artigo 53 - Só serão considerados loteamentos residenciais populares, os intituídos com fins sociais por entidades públicas, de economia mista ou cooperativas, como tais vinculadas à órgão governamental.

Artigo 54 - As regularizações fundiárias e projetos de parcelamento com reconhecido interesse social, poderão ser propostos em condições especiais diferentes das estabelecidas na presente Lei, cuja aprovação estará sujeita à legislação específica a ser aprovada pelo Município.

Artigo 55 - As vias públicas guardarão entre si, considerados os alinhamentos mais próximos, uma distância não inferior a 60 (sessenta) metros, nem superior a 150 (cento e cinqüenta) metros, salvo os casos excepcionais de ordem técnica que impossibilitem a obediência a esses limites.

Artigo 56 - O traçado das novas vias deverá atender às seguintes exigências:

I - Não apresentar rampa superior a 12% para as vias locais e 10% para as demais;

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

III - Não apresentar interseções com ângulos inferiores a 60º (sessenta graus).

IV - Possuirem balão de retorno tipo "cul de sac", quando forem projetadas vias locais sem saída para o sistema viário urbano.

§ 1º - Na área urbana, as seções transvesais das ruas obedecerão o disposto na Lei do Sistema Viário Urbano.

I - 25,00 metros para vias principais;
II - 18,00 metros no mínimo, quando vias de ligação e coletoras;
III - 15,00 metros no mínimo, para vias de tráfego destinadas apenas ao escoamento local, ou quando se tratar de vias de interesse exclusivamente local, podendo terminar em balão de retorno que com diâmetro igual a 1,5 (uma vez e meia) a seção transversal da rua.

§ 2º - Os traçados dos novos arruamentos deverá obedecer ao disposto na Lei Municipal do Sistema Viário Urbano.

Artigo 57 - 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.

Artigo 58 - Nos projetos de loteamentos, será vedada a abertura de vias contíguas aos limites das glebas, devendo para tanto estarem localizadas dentro da área loteada, a não ser nos casos de reconhecido interesse urbano, ou cotinuidade do sistema viário existente ou projetado.

Artigo 59 - Não serão admitidos parcelamentos, em que os lotes resultantes tenham profundidade maior que 4 (quatro) vezes a sua testada.

Artigo 60 - O parcelamento do solo mediante a instituição de condomínios por unidades autônomas destinadas exclusivamente ao uso residêncial, será aceito na forma da Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, da Lei de Zoneamento do Uso do Solo Urbano e seguirão os mesmos padrões e características estabelecidas para os loteamentos.

§ 1º - Quando comprovada a impossibilidade técnica os padrões estabelecidos para as áreas comuns, cirulação e áreas livres, poderão ser ajustados a critério do órgão técnico da Prefeitura, objetivando a sua adequação às características e finalidades do empreendimento,não podendo ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total do condomínio.

§ 2º - Excluem-se do disposto no presente artigo, os condomínios por unidades autonomas constituídos por apenas 2 (duas) edificações de habitação unifamiliar, em cuja instituição deverão ser atendidos apenas os requisitos referentes a Lei de Zoneamento de Uso do Solo e Código de Edificações.

§ 3º - Nos imóveis onde são permitidos condomínios verticais, poderão ser edificados condomínios horizontais, respeitados os índices urbanísticos previstos para a zona de uso, não podendo as áreas de uso exclusivo serem inferiores a 175 m².

Artigo 61 - A propriedade das residencias geminadas poderá ser única ou constituir condomínio, permanecendo indivisa. No caso de demembramento, deverão ser atendidas as condições referentes às áreas mínimas exigíveis estabelecidas pelo zoneamento.

Artigo 62 - Só poderão ser instituidos condomínios horizontais por unidades autônomas, limitados a área máxima de terreno de 1 hectare, ou seja, 10.000 m².

Artigo 63 - 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 infra-estrutura e demais obras e benfeitorias.

Artigo 64 - A convenção de Condomínio, documento jurídico que regula a existência do condomínio, será parte integrante do projeto.

Artigo 65 - As obras relativas às edificações, intalações e coisas comuns, deverão ser executadas prévia ou simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

Artigo 66 - Os projetos das edificações nos condomínios por unidades autônomas, deverão satisfazer os mesmos índices urbanisticos previstos para os lotes residênciais comuns.

Artigo 67 - 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.

Artigo 68 - Os loteamentos para fins rurais são regidos pela legislação federal pertinente.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 69 - 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.

Artigo 70 - Nenhum serviço ou obra pública, será prestado ou executado em terrenos arruados sem prévia licença da Administração Municipal.

Artigo 71 - Nos contratos de compromisso de compra e venda dos lotes, deverá o responsável pelo loteamento fazer constrar, 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 do Solo, bem como o gravame quando o lote estiver hipotecado, caso em que deverá haver a interveniência do município na alienação.

Artigo 72 - Nos locais das obras de infra-estrutura 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.

Artigo 73 - Realizadas todas as obras e serviços exigidos descritos no "Termo de Compromisso", a Prefeitura, a requerimento do empreendedor e após vistoria de seu orgão competente, dispensará a garantia prestada, Mediante Auto de Vistoria e Certidão de Conclusão e Entrega da Obra.

Artigo 74 - Os procedimentos para inscrição no Registro de Imóveis e elaboração dos contratos, estão previstos na Lei Federal 6766, de 19 de dezembro de 1979, os quais deverão ser cumpridos pelo compreendedor ficando este, sujeito às disposições gerais e penais da mesma Lei.

Artigo 75 - A responsabilidade por diferenças constatadas, tanto nas áreas existentes, como nas dimensões e formas dos lotes e quarteirões em desacordo com o projeto aprovado, será exclusivamente do empreendedor.

Artigo 76 - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor desde a aprovação do loteamento, salvo a hipótese de caducidade ou desistência do empreendedor observadas as exigências do Artigo 23º, da Lei Federal 6766/79.

Artigo 77 - 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 da expedição.

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

§ 2º - No caso do não comprimento 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 Cívil, de Embargo de Obras, se estiverem em andamento e aplicação de multa em ambos os casos.

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

Artigo 78 - 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.

Artigo 79 - Serão isentas da progressividade do imposto territorial urbano, na forma da Lei Municipal e à 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.

Artigo 80 - As infrações à presente Lei, sem prejuízo de outras providências cabiveis, darão ensejo à cassação de Álvara, 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 nº 6766 de 19 de dezembro de 1979.

Artigo 81 - Os casos omissos na presente Lei serão resolvidos à critério do chefe do Executivo Municipal, mediante parecer do órgão técnico da Prefeitura e manifestação do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Artigo 82 - 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.

Artigo 83 - O disposto nesta Lei será aplicado às demais áreas urbanas do Município, até que seja elaborada legislação específica complementar.

Artigo 84 - Fica revogada a Lei Municipal nº 1735 de 05 de maio de 1981.

Artigo 85 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ERECHIM-RS., 04 DE JANEIRO DE 1994.

ANTONIO DEXHEIMER
Prefeito Municipal

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE
Data Supra

SÉRGIO ANTONIO CIDADE
Secretário Municipal de Administração.

ANEXOS I E II

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL

PADRÕES PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

ACTE ! ÁREA ! TESTADA ! INFRA-ESTRUTURA ! RESERVA ! CONDIÇÕES
STICA ! ! ! ! TÉCNICA = !
----+ MÍNIMA ! MÍNIMA ! MÍNIMA EXIGIDA ! OU MAIOR !
DRÃO ! ! ! ! 35% A.T. !
L1 ! 175 m2 ! 7,00 m ! SISTEMA VIÁRIO: abertura e consolidação das vias; colocação de cordões e sarjetas (padrão Prefeitura); rede de distribuição de água potável, conforme normas e projetos aprovados pela CORSAN, rede de esgoto sanitário (padrão CORSAN) ; rede elétrica e de iluminação pública, conforme regulamentação da CEEE. ! - Logradouros - Áreas verdes: maior que 10% = ou maior que 10m2 / unidade de moradia (recreação) - Institucionais: = ou maior que 5% ! - Apenas no caso de programa habitacional de caracter social empreendido ou em parceria com o órgão governamental, idem com dominios horizontais. - Somente no perímetro urbano definido em Lei. - Vedado remembramento por 20 anos. - Deve ser acompanhado dos projetos de edificações. - Máximo 02 quarteirões.
L2 ! 250 m2 ! 10,00 m ! SISTEMA VIÁRIO: abertura e consolidação das vias : colocação de cordões e sarjetas (Padrão Prefeitura);esgoto pluvial (padrão Prefeitura); rede de distri - buição de água potável, conforme normas e projetos aprovados pela CORSAN; rede de esgoto sanitário (critério FEPAM); rede elétrica e de iluminação pública conforme regulamentação da CEEE. ! - Logradouros - Áreas verdes: maior que 10% = ou maior que 10 m2 /unidade de moradia (recreação) - Institucionais:= ou maior que 5%. ! - Apenas nos casos de programas habitacionais de caracter social, empreendidos em parceria com orgão governamental. - Somente no período urbano definido em Lei. - Vedado remembramento por 20 anos.

	360 m2	12,00 m	SISTEMA VIÁRIO: abertura e pavimentação das vias conforme projeto aprovado da Prefeitura; esgoto pluvial (padrão Prefeitura); rede de distribuição de água potável , conforme normas e projetos aprovados pela CORSAN; rede de esgoto sanitário (critério FEPAM); rede elétrica e de iluminação pública conforme regulamentação da CEEE.	- Logradouros - Áreas verdes igual ou maior que 10%. - Institucionais	- Permitido somente no perímetro urbano definido em Lei.
L4	1000 m2	20,00 m	-IDEM L3- Fora do perimêtro urbano, será exigida ligação da rede viária do loteamento com o sistema viário urbano, em condições técnicas equivalentes ao mesmo.	igual ou maior que 40%.	- Na Zona Rural, apenas áreas com reconhecido potencial turístico, taxa de ocupação: igual ou menor que 30%. - Para uso industrial, conforme lei de uso do Solo. Obrigatório nos Corredores de Comércio e Serviços.
L5	3000 m2	30,00 m	SISTEMA VIÁRIO: abertura e consolidação das vias , drenagem pluvial; rede elétrica para distribuição domiciliar; rede de distribuição de água potável ou laudo geológico indicando a existência e profundidade das águas subterrâneas.	igual ou maior que 40%.	- Somente para fins agrícolas, residênciais, campestres ou de veraneio. - Taxa de Ocupação: igual ou menor que 10%.

ANEXO 2

TERMO DE COMPROMISSO

Aos_____dias do mês de _____do ano de mil novecentos e_____na ...itura Municipal de_____, presentes o _____Prefeito Municipal e as testemunhas abaixo ...adas, compareceu o _____(nacionalidade), (estado civil), ...ssão), (residência e domicílio), (documento de identidade), proprietário da área de_____ hectares situada neste ...pio, área que está sendo objeto de loteamento aprovado por Prefeitura, conforme despacho exarado no processo _____de (data), mediante o presente termo de Compromisso, ...prietário (ou seu procurador com poderes especiais), ...be denominado Compromitente, se obriga por si e por seus ...res, de acordo com a Lei Municipal de Parcelamento do Solo ...gislação pertinente em vigor, à observância das seguintes ...as.

I

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

II

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

III

Os cordões (ou meio-fios) serão colocados nas ...rtas, respeitando os alinhamentos projetados.

IV

Os terrenos sujeitos à formação de águas paradas ...evidamente aterrados.

V

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

VI

As redes de iluminação Pública e domiciliar serão ...tadas por conta do Compromitente, de acordo com as ...cias do orgão concessionário deste serviço.

VII

A rede de distribuição de água potável será ...tada por conta do compromitente, de acordo com as normas do ...concessionário deste serviço.

VIII

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

IX

Para garantia do integral cumprimento das ...ções assumidas, o Compromitente dará em hipotéca a metade ... área loteada, compreendendo os lotes ...tes.

...poteca será explicitamente mencionada na inscrição do ...mento no Registro de Imóveis (ou uma das outras modalidades ...tas no "caput" do artigo 13 da Lei Municipal de ...amento do Solo.

X

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

XI

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

XII

O compromitente tem o prazo de ____ meses para ar as obras de loteamento e tem____ anos para concluí-las, a r da data da assinatura deste termo.

XIII

Desde a data da incrição do loteamento no Registro veis, passam a integrar o domínio público do Município as praças públicas, bem como as áreas destinadas a edifícios cos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto ado, nos termos do art 4o do Decreto - Lei 271 de 28 de iro de 1967.

XIV

Por informação aos dispositivos na Lei Municipal celamento do Solo, o Compromitente se obriga a pagar as previstas na mesma.

XV

O compromitente se obriga a fornecer, para mento na Prefeitura Muncipal, dentro de 30 (trinta) dias entes à inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, 1 certidão da inscrição e 1 (uma) cópia autenticada da planta orial descritivo.

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

Prefeito Municipal

Compromitente

unhas