

PROJETO DE LEI Nº 035/2017

*Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências*

O SENHOR MIGUEL ANGELO GASPARETTO, Prefeito Municipal de Ronda Alta, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica Municipal,

Encaminha para a Câmara Municipal de Vereadores para apreciar e aprovar o seguinte

PROJETO DE LEI:

Art. 1º – O parcelamento do solo urbano do município de Ronda Alta/RS, obedecerá ao disposto na legislação federal, estadual e na presente Lei.

CAPITULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

I – ÁREA URBANA, a destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificadas em lei municipal.

II – ÁREA DE EXPANSÃO URBANA, a destinada a atender as necessidades de ampliação da zona urbana da cidade e compreende uma faixa de terras situada numa distância de até 1.000 (um mil) metros a partir do limite da zona urbana.

§ 1º A inclusão de determinado perímetro urbano na zona urbana ou de determinada faixa de terras na zona de expansão urbana dependerá de Lei municipal e prévio e fundamentado parecer do órgão técnico responsável.

§ 2º O órgão competente para emitir o parecer prévio deverá levar em consideração a tendência do crescimento natural da cidade, a real necessidade da ampliação da zona urbana, as características da área a ser atingida na ampliação, comprometendo topografia e proximidade dos equipamentos urbanos já existentes, dentre outras.

§ 3º A Administração Municipal, no interesse da coletividade, poderá restringir e adequar o uso dos imóveis compreendidos na zona de expansão urbana ao crescimento da cidade.

Art. 3º – O parcelamento dos imóveis situados nas zonas definidas no artigo anterior somente poderá ocorrer por meio de:

I – LOTEAMENTO: que é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com aberturas de novas vias de circulação, logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II – DESMEMBRAMENTO: que é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificações, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III – FRACIONAMENTO ou DESDOBRO: consubstanciado no reparcelamento de lote, vedada a sua utilização para glebas;

IV – LOCALIZAÇÃO DE ÁREA URBANA: que é a transição de uma área de gleba rural para área urbana, desde que a mesma se encontre dentro da zona urbana;

V – REGULARIZAÇÃO: que é a atualização de área irregular, referente a Lote urbano existente, como atualização de confrontações e área total do lote;

## CAPÍTULO II

### DAS DEFINIÇÕES E REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 4º – Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I – SISTEMA DE CIRCULAÇÃO: o conjunto de logradouros públicos, como ruas, praças e parques públicos, que possibilitam a interligação dos diversos pontos da cidade e também das atividades desenvolvidas;

II – EQUIPAMENTOS URBANOS: os serviços de abastecimentos de água, luz, coleta de água pluviais, esgoto e rede telefônica;

III – EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: os de natureza cultural, educacional, de saúde, lazer e similares, tais como escolas, teatros bibliotecas, museus, posto de saúde, etc.;

IV – ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO: os reservados a praças, parques, jardins, arborização e similares;

V – FAIXA DE EDIFICAÇÃO PROIBIDA: será respeitado um recuo de, no mínimo, 4 (quatro) metros em cada lote, ao iniciar-se no término do passeio público, para edificação do tipo residencial;

VI – PASSEIO PÚBLICO: a fração de terras compreendida entre o alinhamento do lote e o início do leito da via pública, onde a largura do passeio respeitará 2 (dois) metros nas vias determinadas como ruas e 3 (três) metros nas vias determinadas como avenidas;

VII – QUARTEIRÃO: a área de terras, subdividida ou não, em lotes, compreendida e delimitada entre vias de comunicação ou entre essas e outros pontos de identificação;

VIII – FRACIONAMENTO: a subdivisão de lote que se originou de processo de parcelamento de acordo com os trâmites legais, aproveitando o sistema viário existente.

### CAPÍTULO III

#### DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 5º – Nos projetos de Loteamento deverão ser encaminhados ao setor responsável pelo análise 4 (quatro) vias de projeto completo.

§ 1º – Será destinada a Área Verde e Área Institucional um percentual, de no mínimo, a 5% (cinco por cento) da área total do loteamento, para uso público;

§ 2º – Caberá a Administração Municipal estabelecer, na respectiva planta, ao lhe ser encaminhado o projeto de Loteamento, os locais a serem reservados para a localização da área verde e Área Institucional;

§ 3º – A porcentagem mínima destinada as áreas enumeradas no § 1º deste artigo, não poderá ser inferior a 5% (cinco por cento) da área total a ser loteada;

§ 4º – Nos termos do art. 22 da Lei n.º 6.677/79, os espaços reservados a que se refere o presente artigo, passam a integrar o domínio do Município, a partir do registro do loteamento no registro de Imóveis;

Art. 6º – Os Loteamentos, para serem aprovados nos termos desta Lei, deverão ser dotados dos seguintes requisitos, a serem satisfeitos pelo loteador:

§ 1º – Demarcação dos lotes, quadras, logradouros e vias públicas;

§ 2º – A largura das Ruas a serem criadas deve ser de 15 (quinze) metros, sendo que 2(dois) metros será de passeio público em ambos os lados, totalizando 4 (quatro) metros, e 11 (onze) metros será de caixa viária da via, exceto onde for avenida;

§ 3º – Abertura de todas as ruas, com colocação de meio-fio, de pedra basalto ou concreto, e pavimentação do leito das ruas públicas, com pedra basalto do tipo paralelepípedo ou pavimentação asfáltica, como o loteador preferir, desde que previamente aprovado pela Administração Municipal;

§ 4º – Para prolongamento de ruas ou avenidas existentes a pavimentação do leito da rua deve ser com pedra basalto do tipo paralelepípedo ou pavimentação asfáltica, como o loteador preferir;

§ 5º – Na hipótese de ser Loteamento de Interesse Social e Distrito Industrial, fica isento de qualquer tipo de pavimentação como consta no § 4º deste artigo, podendo receber outro tipo de pavimentação;

§ 6º – Projeto e execução de toda a rede de água para todos os lotes;

§ 7º – Projeto e execução de toda a rede de escoamento de águas pluviais;

§ 8º – Projeto e execução de toda a rede de energia elétrica;

Art. 7º – O interessado em efetuar o loteamento deverá comunicar essa intenção ao município, mediante requerimento, juntando planta da gleba a ser parcelada, na qual deverão constar as exigências no art. 6º da Lei n.º 6.766/79.

Parágrafo único. As curvas de nível deverão ser apresentadas a uma distância de no mínimo 5 (cinco) metros.

Art. 8º – A Secretaria de Administração do Município, ou órgão equivalente, por meio de seu responsável técnico, definirá, nas respectivas plantas, as diretrizes para o uso do solo, o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para os equipamentos urbanos e comunitários, indicará os requisitos constantes do art. 7º da Lei n.º 6.766/79, definirá o recuo da faixa de edificação proibida em cada lote, o valor das garantias a serem dadas pelo loteador ao Município e tipo de pavimentação das ruas.

§ 1º – Para o cumprimento das tarefas previstas neste artigo, a Secretária de Administração será assessorada pela Fiscalização Municipal e pelo Órgão técnico responsável, ou até mesmo poderá recorrer ao assessoramento de órgão competente do Estado;

§ 2º – O prazo para o cumprimento dessas atribuições, por parte da Secretária de Administração, é de 60 (sessenta) dias a partir da apresentação do requerimento pelo interessado.

Art. 9º – As diretrizes oficiais do loteamento, antes da respectiva entrega ao interessado deverão ter aprovação expressa do Prefeito Municipal.

Parágrafo único. A liberação das plantas contendo as diretrizes fixadas deverá ser precedida do pagamento, ao município, pelo interessado, da taxa correspondente, fornecida pelo setor de tributos do município.

Art. 10 – A partir da data de entrega das plantas ao interessado, contendo as diretrizes e demais requisitos técnicos previstos nos artigos anteriores, o loteador terá um prazo de 90 (noventa) dias para requerer a aprovação final do projeto de loteamento, sob pena de se considerar caduca a fixação das diretrizes oficiais.

Parágrafo único. Decorrido no prazo fixado neste artigo, o interessado deverá se submeter a novo processo de fixação das diretrizes e a novo pagamento das taxas de serviços.

Art. 11 – O projeto final do loteamento, contendo desenhos, memorial, ART (Anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de responsabilidade técnica) e projeto de obras e respectivos cronogramas para execução dessas obras, deverão ser protocolados na Prefeitura, acompanhado

do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel.

Parágrafo único. Os desenhos e memoriais descritivos conterão, pelo menos, os requisitos constantes nos §§ 1º e 2º do art. 9º da Lei nº 6.766/79 e as exigências fixadas na legislação estadual.

Art. 12 – A aprovação final do projeto é 30 (trinta) dias, contados da data de entrada no protocolo da Prefeitura, no setor de engenharia e arquitetura.

Art. 13 – Antes da aprovação final pelo Prefeito, caberá ao interessado providenciar na aprovação do projeto pelos órgãos competentes do Estado, nos termos da legislação estadual.

Art. 14 – Os projetos de loteamento de glebas que se encontram nas hipóteses previstas no art. 13 da Lei nº 6.766/79 deverão obedecer ao exame e anuência prévia do órgão competente do Estado.

Art. 15 – Nos termos do art. 17 da Lei nº 6.766/79, os espaços reservados pelo município, constante do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo a caducidade da licença ou desistência do loteador.

## CAPÍTULO IV

### DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 16 – O interessado no desmembramento de imóvel urbano deverá protocolar requerimento dirigido ao Prefeito, acompanhado do título de propriedade do imóvel, da respectiva planta de situação anterior e posterior ao desmembramento devidamente assinadas, assim como ART (Anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de responsabilidade técnica), quitadas. Contendo os requisitos exigidos no art. 10 da Lei nº 6.766/79.

Art. 17 – No desmembramento, nenhum lote poderá ter área e testada inferior ao lote exigido para loteamento.

§ 1º – Lotes a serem abertos, mediante Loteamento, desmembramento, fracionamento e localização de área deve ter uma testada frontal, de no mínimo, 10 (dez) metros, exceto regularização via More Legal IV;

§ 2º – Os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

§ 3º – Travessas, acessos ou servidão de passagem para lotes, deverão ter como largura mínima de 5 (cinco) metros;

Art. 18 – No ato de aprovação do projeto de desmembramento, o município especificará, com vistas à inscrição do respectivo ônus do registro de imóveis, a faixa de edificação, nos termos do art. 8 desta lei.

§ 1º – Nos lotes a serem criados ou desmembrados, com testada para rios, riachos, alagados, sangas, córregos, deverá ser respeitado uma faixa não edificante, com largura mínima de 15 (quinze) metros, no decorrer do lote, a contar da margem do curso d'água.

Art. 19 – Aplicam-se, ainda, ao projeto de desmembramento, os demais requisitos urbanísticos exigidos para o loteamento, especialmente o disposto no art. 4º, III, da Lei nº 6.766/79.

Art. 20 – Caberá ao Prefeito, por despacho expresso, aprovar o projeto de desmembramento, baseado em parecer fundamentado e por escrito da Secretária de Obras, ouvido o Órgão Técnico responsável.

Parágrafo único. O prazo para a aprovação do projeto é de 30 (trinta) dias da data em que for protocolado a pedido da Prefeitura.

Art. 21 – O interessado, para retirar o projeto de desmembramento aprovado pelo Município, deverá pagar previamente a taxa correspondente.

Art. 22 – Ocorrida a caducidade da aprovação do projeto, o interessado deverá requerer nova aprovação, submetendo-se novamente a todas as exigências legais.

Art. 23 – A aprovação pelo Prefeito, ou pelo Secretário autorizado por ele, dos projetos de desmembramento de lotes ou glebas que se enquadram nas hipóteses previstas no art. 13 da Lei nº 6.766/79, deverão receber o exame de anuência prévia do órgão competente do Estado.

Parágrafo único. Nas hipóteses referidas no art. 13 da Lei nº 6.766/79, o interessado deverá obter previamente a manifestação do Estado.

## CAPITULO V

### DO PROJETO DE FRACIONAMENTO

Art. 24 – O interessado no fracionamento de imóvel urbano deverá protocolar requerimento dirigido ao Prefeito, acompanhado do título de propriedade do imóvel, da respectiva planta de situação anterior e posterior, devidamente assinadas, indicando as vias existentes, o uso predominante no local de acordo com o zoneamento do Plano Diretor e lote (s) resultante(s).

§ 1º – Os lotes resultantes do processo de fracionamento deverão ter a metragem mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 2º – Aprovado o projeto de fracionamento o interessado deverá submeter-lhe ao registro perante o Cartório de Registro de Imóveis, para a lavratura de matrícula especificada.

§ 3º – Não será admitido fracionamento ou desmembramento de área que não tenha acesso ao sistema viário oficial.

§ 4º – Aplicam-se ao fracionamento, no que couber, as disposições urbanísticas e procedimentais, previstas para o desmembramento e, na ausência desta, as disposições aplicáveis ao processo de loteamento.

## CAPÍTULO VI

### DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 25 – Os projetos de loteamento e desmembramento aprovados pelo Município deverão ser submetidos ao Registro de Imobiliário, nos termos do Capítulo VI da Lei nº 6.766/79.

Parágrafo único. Por despacho do Prefeito, fundado em certidão do Oficial do Registro de Imóveis, serão declaradas caducas as aprovações dos projetos de loteamentos e desmembramento não submetidos a registro no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da aprovação.

Art. 26 – Os projetos submetidos a registro deverão estar com os documentos específicos no art. 18 da Lei nº 6.766/79.

Art. 27 – O Município, ao receber a comunicação do Oficial do Registro de Imóveis de que o loteamento foi registrado, providenciará o tombamento das áreas referidas no art. 22 da Lei nº 6.766/79.

Art. 28 – O prazo para a execução dos projetos integrantes do loteamento aprovado será estabelecido caso a caso, no ato da aprovação pelo Prefeito, em decorrência do cronograma das obras apresentado pelo interessado.

Parágrafo único. Em qualquer projeto, o prazo máximo para a execução das obras e comunicação ao Município para a aceitação é de 2 (dois) anos a partir do registro do loteamento.

## CAPÍTULO VII

### DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Art. 29 – O sistema viário do loteamento deverá atender às seguintes especificações:

- I – Avenidas com largura mínima de 26 (vinte e seis) a 30 (trinta) metros;
  - II – Ruas principais com largura mínima de 18 (dezoito) a 20 (vinte) metros;
  - III – Ruas secundárias com largura de 15 (quinze) metros;
  - IV – Passagem para pedestres com largura mínima 5 (cinco) metros;
- Art. 30 – As declividades das vias públicas não poderão ultrapassar à:

I – Avenida: 8% (oito por cento);

II – Ruas principais: 10% (dez por cento);

III – Ruas secundárias: 12% (doze por cento);

Art. 31 – A largura dos passeios será de:

I – Avenida: 3 (três) metros;

II – Das demais ruas: 2 (dois) metros;

Art. 32 – A denominação das vias e logradouros públicos é de competência do Município.

Art. 33 – Nas passagens para pedestres deverão ser observados recuos laterais das construções até a divisa do lote de 3 (três) metros, e não poderá haver frente de lotes voltadas para a passagem de pedestre.

Art. 34 – Nas avenidas deverão ser construídos canteiros centrais com largura mínima de 1,5 (um e meio) metro.

## CAPÍTULO VIII

### DOS QUARTEIRÕES

Art. 35 – O comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a 200 (duzentos) metros e a largura máxima permitida será de 100 (cem) metros.

Art. 36 – Os quarteirões com mais de 100 (cem) metros de comprimento deverão ter passagem para pedestre, espaçadas de 80 (oitenta) metros, no máximo.

## CAPÍTULO IX

### DOS LOTES

Art. 37 – Os lotes terão uma testada mínima de 10 (dez) metros e área mínima de 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados.

Art. 38 – Nos desmembramentos, a área remanescente não poderá resultar inferior a área e testada mínima exigida para cada lote.

Art. 39 – É permitido o fracionamento ou desdobro de lote urbano em duas ou mais partes, com quaisquer dimensões, sempre que essas frações desdobradas, na mesma oportunidade, sejam anexadas, por fusão, aos imóveis contínuos. Também é permitido o desdobre nas mesmas condições com a fusão de uma só parte, desde que a área remanescente continue com dimensões iguais ou superiores as mínimas estabelecidas neste artigo.

Parágrafo único. O desdobramento deverá ser aprovado pelo Prefeito, observando as exigências desta Lei.

## CAPÍTULO X

### DAS GARANTIAS

Art. 40 – Por ocasião do pedido de aprovação do loteamento, o interessado deverá especificar as garantias que pretende dar ao município para fiel execução dos projetos.

Art. 41 – As garantias deverão ser equivalentes aos custos de execução de todos os projetos, cabendo a Administração Municipal exigir garantias complementares sempre que as garantias oferecidas, comprovadamente, não cobrirem os custos de execução dos projetos.

Art. 42 – As garantias poderão consistir em hipoteca de parte dos lotes, hipoteca de outros imóveis de que o loteador seja proprietário, fiança bancária, ou título da dívida pública, que será instituído mediante a assinatura de um Termo de Compromisso, que, para todos os fins de direito, valerá como título executivo extrajudicial, devendo referido Termo, ser levado ao competente registro imobiliário para fins de averbação da garantia imobiliária em sua respectiva matrícula, assim como para efeitos de conhecimento público.

Parágrafo único. O loteador poderá se valer, simultaneamente, de mais de uma dessas garantias.

Art. 43 – O loteador deverá formalizar a garantia ao município antes do encaminhamento do respectivo projeto de loteamento ao Registro de Imóveis.

Art. 44 – A não execução das obras projetadas no prazo fixado nos cronogramas ensejará ao Município executar as garantias e, com o produto dessa execução, realizar as obras remanescentes, na forma do art. 40 da Lei nº 6.766/79.

Art. 45 – As garantias dadas ao Município serão liberadas integralmente imediatamente após a conclusão de todos os projetos e da aceitação das obras pela administração.

## CAPÍTULO XI

### DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 46 – A taxa de aprovação de loteamento e desmembramento a ser paga pelo parcelador do solo, será estabelecida pelo Código Tributário Municipal.

Art. 47 – Taxa corresponde ao ressarcimento dos trabalhos técnicos de fixação das diretrizes básicas do loteamento e do projeto de desmembramento.

Art. 48 – O loteador deverá comunicar ao Município as vendas efetuadas, as transferências de contratos, bem como as rescisões procedidas, para efeito tributário e para fins de liberação progressiva das garantias.

Art. 49 – Havendo relevante interesse social, poderão ser instituídos loteamentos populares para atender a necessidade da população de baixa renda, podendo ser editada a Lei com procedimento específico.

Art. 50 – O Executivo poderá regulamentar, no que couber, esta Lei, por Decreto Municipal.

Art. 51 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogada as disposições em contrário.

Ronda Anta/RS, 11 de agosto de 2017.

Miguel Angelo Gasparetto

Prefeito Municipal

## JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 035/2017

Senhor Presidente

Senhores Vereadores

O presente Projeto de Lei visa regulamentar o parcelamento do solo, tendo em vista principalmente o que dispõe a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que ainda não foi recepcionada integralmente pelo Município.

O projeto prevê dentre outras as formas de definição de área urbana, loteamentos, desdobramentos, fracionamento e regularização de terrenos, propiciando assim um melhor encaminhamento e entendimento da área urbana e urbanizada.

Pretende-se com o atual projeto atualizar a legislação tornando-a mais detalhada e adequada a realidade do Município.

Contamos com a análise discussão e aprovação do presente Projeto de Lei por parte do Poder Legislativo.

Ronda Alta, 11 de agosto de 2017.

Miguel Angelo Gasparetto

Prefeito Municipal