ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

LEI Nº 931, DE 15 DE JANEIRO DE 1979

Dispõe sobre loteamentos e arruamentos no Município e dá outras providências.

HEITOR PEDRO SELBACH, Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí.

FAÇO SABER, em conformidade com o que dispõe o artigo 14, inciso II, da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte

L E I :

Art. 1º - Os loteamentos ou arruamentos de áreas de terras, no território do Município, ficam condicionados à aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal, nos termos da presente Lei.

Parágrafo único - Nenhuma construção será liberada pela Prefeitura em glebas cujo loteamento ou arruamento não tiver sido aprovado na forma da lei, não se responsabilizando o Município, em qualquer tempo, por danos ou prejuízos provenientes de modificações julgadas necessárias.

Art. 2º - Na aplicação desta Lei, o território do Município é dividido em Área Urbana, Área de Expansão Urbana e Área Rural, assim definidas:

1. ÁREA URBANA - é a definida em lei municipal, observado o requisito mínimo de existência de, pelo menos, dois (2) dos melhoramentos a seguir indicados:
   a) meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
   b) abastecimentode água;
   c) sistema de esgotos sanitários;
   d) rede de iluminação públics, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
   e) escola primária ou posto de saúde, a uma distância máxima de três (3) quilômetros do imóvel considerado.
2. ÁREA DE EXPANSÃO URBANA, da cidade, vilas e povoados, é a que for prevista no Plano Diretor do Município, para atender ao crescimento da população e ao desenvolvimento das áreas urbanas.

3. ÁREA RURAL - é a parte do território do Município não compreendida nas áreas urbanas e de expansão urbana.

§ 1º - A lei municipal poderá considerar urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana constantes de loteamentos aprovados pelo órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio.

§ 2º - Na divisão constante deste artigo são destacados, como subdivisões, os seguintes elementos, com as respectivas definições:

1. ÁREA DE RECREAÇÃO é a reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como praças, bosques, parques e jardins;
2. ÁREA DE USO INSTITUCIONAL é toda área reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura e administração;
3. ÁREA PARA LOTEAMENTOS POPULARES é todo o fracionamento de terras, com características urbanas, para implantação de núcleos de habitação econômica, destinados a atender às populações de baixo poder aquisitivo.
4. QUARTEIRÃO é a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida, ou não, em lotes para construção;
5. VIA DE COMUNICAÇÃO é todo aquele espaço público que possibilita a interligação das diversas atividades do Município. Classificam-se em:
   a) avenida principal, destinada à circulação geral;
   b) avenida secundária, destinada à circulação local;
   c) rua principal, que canaliza o tráfego para as vias principais;
   d) rua secundária, destinada ao simples acesso aos lotes. No caso particular em que terminam numa praça de retorno, são denominadas "cul-de-sac".

Art. 3º - Para fins desta Lei, é considerada REFERÊNCIA DE NÍVEL (RN) a cota de altitude oficial adotada pelo Município.

DA DOCUMENTAÇÃO E DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

Art. 4º - O interessado em fracionamento de terras deverá requerer, como preliminar, o pronunciamento do órgão técnico da Prefeitura, que julgará da sua conveniência e necessidade.

.....

Art. 5º - Cumprido o disposto anterior, após o pronunciamento do órgão técnico da Prefeitura, deverá o pretendente ao fracionamento de terras requerer ao Prefeito a aprovação preliminar do loteamento, a cujo requerimento juntará os seguintes elementos:

1. Memorial;
2. croquis do terreno a ser loteado, com a denominação, situação da área e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel;
3. títulos de propriedade (relação cronológica dos títulos de posse e domínio dos últimos vinte (20) anos, com indicação da natureza e datas de cada um, de número e data das transcrições ou cópia autenticada dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos).

Art. 6º - Julgados satisfatórios os documentos a que se refere o artigo 5º, o interessado deverá apresentar duas vias da planta do imóvel em escala 1: 1000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, contendo:

1. Divisas da propriedade, perfeitamente definidas;
2. localização dos cursos d'água;
3. curvas de nível de metro em metro;
4. arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com colocação exata das vias de comunicação, áreas de recreação e locais de uso institucional;
5. bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
6. construções existentes;
7. serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências e
8. outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento.

Art. 7º - O órgão técnico da Prefeitura traçará na planta apresentada:

1. As principais vias de comunicação, de acordo com o sistema viário do Município;
2. as áreas de recreação necessárias à população, localizadas de forma a preservar os recursos e belezas naturais;
3. as áreas destinadas a uso institucional, necessárias ao Município.

.....

.....

Parágrafo único - As áreas referidas nos incisos 2 e 3 deste artigo serão calculadas na base de até 15% da área loteada.

Art. 8º - Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto definitivo, na escala de 1:1000, em cinco vias.

Parágrafo único - O projeto deverá ser elaborado e assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA, junto com o proprietário, dele devendo constar as seguintes indicações e elementos:

1. Orçamento do custo das obras programadas para o loteamento;
2. vias principais e secundárias e áreas de recreação, complementares;
3. subdivisão dos quarteirões em lotes, com a respectiva numeração;
4. recuos exigidos, devidamente cotados;
5. dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
6. perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontal 1:1000 , vertical 1:1000;
7. indicação das marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas;
8. projeto de pavimentação das vias de comunicação e praças, consignando, em relação às primeiras, no mínimo, um tipo de pavimentação igual ou superior ao empregado nas vias municipais - principais - mais próximas da área que se pretende lotear(enseibramento, encascalhamento, macadame, calçamento com pedras irregulares, blocos de concreto, paralelepípedos ou asfaltamento);
9. projeto de implantação de cordões de alinhamento das passeios e sargetas, circundando os quarteirões;
10. projeto da rede de esgotos de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção de efeitos deletérios;
11. projeto de distribuição de água potável, aprovado pela Companhia Riograndense de Saneamento - CORSAN; se em loteamento que não possa ser de imediato abastecido pela rede pública de água, deve constar a fonte abastecedora e o volume; será exigido, neste caso, além da rede de água, um reservatório de capa

cidade adequada ao número de economias previstas para o futuro núcleo, cuja modalidade de alimentação será de livre escolha do loteador, desde que obedeça às normas técnicas vigentes; deverão ser instalados hidrantes em conformidade com as exigências do serviço de bombeiros;

12. projeto de redes de distribuição domiciliar de energia elétrica e de iluminação das vias públicas; o loteador deverá providenciar, às suas expensas, no projeto e execução da rede de iluminação pública ou, se for o caso, solicitando-o à concessionária de eletricidade e depositando a respectiva caução na Tesouraria da Prefeitura;

13. projeto de arborização das vias de comunicação;

14. indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;

15. memorial justificativo, elaborado pelo responsável técnico, descrevendo o projeto e indicando minuciosamente:

a) denominação, situação e características da gleba;

b) limites e confrontações, área total projetada e áreas parciais (do conjunto dos lotes, das ruas, dos verdes e das destinadas a órgãos públicos), indicando as percentagens em relação à área total;

c) quaisquer outras informações que possam concorrer para o julgamento do projeto e de sua incorporação ao conjunto urbano.

Art. 9º - Organizado o projeto, de acordo com as exigências desta Lei, e aprovado, em princípio, pela Prefeitura, será encaminhado às autoridades militares e sanitárias e, se for o caso, às autoridades florestais, nos termos da legislação em vigor, para a devida aprovação no próprio projeto.

Art. 10 - Satisfeitas as exigências do artigo anterior, e aprovado o projeto, o interessado assinará um termo de compromisso, no qual se obrigará a:

1. Transferir, mediante escritura de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das áreas mencionadas no artigo 8º, inciso 2, além das previstas no artigo 7º desta Lei;

2. executar, à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, as obras indicadas no projeto elaborado nos termos do artigo 8º, incisos 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13;

3. facilitar a fiscalização permanente do Município, na execução das obras e serviços;

4. mencionar nas escrituras definitivas, ou nos compromissos de compra e venda de lotes, as condições de que os mesmos se po-

derão receber construções depois de executadas as obras indicadas no projeto elaborado nos termos do artigo 8º, incisos 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13;

5. fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor.

Art. 11 - Nenhum loteamento será aprovado sem que o interessado apresente certidão de que nada deve aos cofres municipais.

Art. 12 - Juntada a certidão referida no artigo anterior, pagos os emolumentos devidos e assinado o termo a que se refere o artigo 10 desta Lei, será expedido, pela Prefeitura, o alvará de licença do loteamento.

Art. 13 - Executadas as obras constantes dos projetos relacionados no artigo 8º, bem como quaisquer benfeitorias nas áreas doadas, passarão estas a fazer parte do patrimônio do Município, sem qualquer indenização, após vistoriadas e declaradas de acordo.

Art. 14 - Se no decorrer das obras de loteamento forem verificadas incorreções de áreas com relação às constantes do projeto, após a realização integral dos trabalhos técnicos exigidos nos incisos 2, 3, 5, 6 e 7 do artigo 8º, deverá o interessado apresentar uma planta retificada do loteamento, que será considerada a oficial, para todos os efeitos da Lei.

Art. 15 - O Município só expedirá licença para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar áreas construídas em terrenos de loteamento cujas obras tenham sido concluídas, vistoriadas e aceitas.

DAS RUAS

Art. 16 - Fica proibida a abertura de vias de comunicação sem prévia autorização da Prefeitura.

Art. 17 - A largura mínima das vias públicas, excluídos os passeios, deverá ser:

1. Avenidas principais: 22 m;
2. avenidas secundárias: 20 m;
3. ruas principais: 15 m;
4. ruas secundárias: 12 m.

§ 1º - Excepcionalmente, em quarteirões de grande profundidade, poderão ser permitidas ruas "cul de sac", com um comprimento máximo de 80 m e largura mínima de 12 m.

§ 2º - As novas vias públicas poderão ter larguras mínimas diferentes das constantes deste artigo, quando se tratar de prolongamento direto de outras já existentes, sempre que parecer técnico, sujeito à aprovação do Prefeito, o recomende.

Art. 18 - As declividades das vias públicas não poderão ultrapassar de:

1. Avenidas 8% ;
2. ruas principais 10% ;
3. ruas secundárias 12%.

Art. 19 - A largura dos passeios será, no mínimo, de:

1. Avenidas 4,00 m ;
2. ruas 2,60 m, podendo a Prefeitura fixar metragens maiores quando assim convier.

Art. 20 - Junto às estradas de ferro e às linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatória a existência de faixas reservadas, com largura de 12 (doze) metros, para vias públicas.

Art. 21 - A denominação das vias e logradouros é da competência do Município.

Art. 22 - Ao longo dos cursos d'água serão reservadas áreas para parques ou avenidas-parques, sendo que a largura das últimas será fixada pelo Município.

DOS QUARTEIRÕES

Art. 23 - Nas áreas urbanas e de expansão urbana, os quarteirões não poderão ter comprimento ou largura superior a 200 (duzentos metros ou inferior a 60 (sessenta) metros.

Parágrafo único - No caso de quarteirões paralelos a outros já existentes, o limite a que se refere este artigo poderá ser modificado, à vista de parecer do órgão técnico da Prefeitura, aprovado pelo Prefeito.

Art. 24 - Os quarteirões com mais de 100 (cem) metros de dimensão (comprimento ou largura) deverão ter passagens para pedestres, no seu terço médio, no máximo; tais passagens deverão ter uma largura mínima de 4 (quatro) metros e os recuos laterais das construções terão no mínimo 2 (dois) metros, de cada lado.

Art. 25 - Os alinhamentos deverão ser fixados por meio de marcos de concreto.

DOS LOTES

A) NA ÁREA URBANA

Art. 26 - A área mínima dos lotes residenciais urbanos será de 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados, sendo a testada mínima de 12 (doze) metros.

Art. 27 - Os cursos d'água (sangas, arroios, etc.) não poderão ficar no interior ou nos limites dos lotes.

Parágrafo único - Ao longo de tais cursos d'água deverão ser projetadas vias ou parques públicos, de modo a permitir o livre trânsito.

B) NA ÁREA RURAL

Art. 28 - Os loteamentos de características rurais serão feitos de acordo com a legislação federal relacionada com o Estatuto da Terra e com o Direito Agrário.

DOS LOTEAMENTOS POPULARES

Art. 29 - Os loteamentos com características populares somente serão permitidos se integrados em plano oficial de habitação.

§ 1º - Os loteamentos previstos neste artigo destinam-se à habitação econômica.

§ 2º - O projeto de loteamento deverá ser acompanhado de projeto arquitetônico.

§ 3º - As dimensões dos lotes, previstas nesta Lei, poderão ser alteradas, para os loteamentos populares, a critério do Prefeito.

Art. 30 - Os serviços públicos exigidos são os constantes do artigo 89, itens 2, 7, 9, 10, 11 e 12;

Art. 31 - Os loteamentos populares estão sujeitos à verificação, pelo Município, das condições estabelecidas nos artigos 38 e 39.

Art. 32 - O prazo de conclusão das obras previstas no artigo 30 é o mesmo do artigo 43 desta Lei.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 33 - O loteador, ao retirar da Prefeitura o projeto devidamente aprovado, com o respectivo alvará de licença, deverá assinar um termo de compromisso e dar ao Município, em hipoteca, 50% (cinqüenta por cento) dos lotes de cada quarteirão do loteamento ou arruamento.

§ 1º - A hipoteca constitui garantia para a fiel execução das obras e implantação do equipamento estabelecido para o lotesamento ou arruamento, de acordo com as especificações das plantas e as exigências desta Lei.

§ 2º - A área de terras a ser urbanizada e dada em hipoteca deverá estar livre e desembaraçada de ônus de qualquer natureza e ter prova vintenária de propriedade sucessiva.

§ 3º - Ao processo de lotesamento ou arruamento deverá ser juntada a certidão de inscrição da hipoteca no Registro de Imóveis, a qual constará, por transcrição, no termo de compromisso a ser assinado pelo proprietário.

§ 4º - À vista do parecer do órgão técnico da Prefeitura, o Prefeito poderá dar quitação parcial e sucessiva da hipoteca, para liberar, expressamente, área ou lotes que já tenham sido urbanizados na forma do plano compromissado e desta Lei, observado o disposto no parágrafo seguinte.

§ 5º - Concorrentemente com o recebimento da quitação parcial da hipoteca, o proprietário fará, por escritura pública, a doação ao Município das parcelas territoriais correspondentes à área liberada e que se destinem a logradouros, recreação ou uso institucional.

§ 6º - Verificado o inadimplemento de qualquer das cláusulas do termo de compromisso, ao término do prazo ou de prorrogação deste, se houver, a hipoteca será executada; realizada, porém, a hasta pública e não havendo licitante, ou, se houver, o preço oferecido for inferior ao da avaliação ou à dívida, o Município adjudicará obrigatoriamente o imóvel.

§ 7º - No caso de vendado imóvel hipotecado, na forma do parágrafo anterior, se dela não resultar recurso suficiente para a execução das obras não concluídas, será, ainda, o compromitente lançado em dívida ativa pela diferença a menor que vier a ser apurada no balanço final do plano aprovado.

§ 8º - Apurado, assim, o recurso financeiro, será ele levado a uma conta bancária vinculada à cobertura das despesas para execução das obras que faltarem.

§ 9º - No caso de desistência do compromitente, antes de transcorrido um ano da assinatura do termo de compromisso, desde que não tenham sido iniciadas as obras previstas no plano com

promissado nem tenha havido qualquer comprometimento da área, o Prefeito, após as verificações e à vista de laudo elaborado pelo órgão competente do Município, dará quitação graciosa da hipoteca, liberando o imóvel, sem que disso decorra qualquer ônus ao erário municipal.

Art. 34 - Não será exigida a garantia a que se refere o artigo anterior sempre que se tratar:

a) de entidade pública, autárquica, de economia mista ou empresa pública federal ou estadual, que aplique diretamente investimentos próprios ou atue como agente financeiro do Banco Nacional de Habitação;

b) de empresa privada que prove estar seu plano de arruamento, loteamento ou de urbanização para conjunto residencial comprometido em mútuo hipotecário com a entidade mencionada na letra a deste artigo.

Art. 35 - No caso de loteamento a ser executado por empresa, além da responsabilidade desta como pessoa jurídica, será exigida a responsabilidade solidária, como pessoa física, de cada um dos seus dirigentes, pelas obrigações estipuladas por esta Lei.

Art. 36 - O loteador incorrerá na multa de 0,05% do valor do orçamento das obras previstas, por dia de atraso na conclusão das mesmas, sem prejuízo de embargo administrativo ou judicial.

Art. 37 - Não poderão ser aprovados projetos de loteamento, nem será permitida a abertura de vias em terrenos baixos e alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias, às expensas do loteador.

Art. 38 - Não poderão ser arruados, nem loteados, terrenos que forem, a juízo do Prefeito, ouvido o órgão competente da Prefeitura, julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação; não poderão ser arruados, também, terrenos cujo loteamento prejudique reservas florestais.

Art. 39 - O Município somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrarem nas condições previstas nesta Lei.

Art. 40 - Os cursos d'água não poderão ser aterrados nem alterados sem prévio consentimento da Prefeitura.

Art. 41 - Enquanto os leitos das ruas e logradouros não forem aceitos pela Prefeitura, na forma desta Lei, sobre eles incidirá o Imposto Territorial, como terrenos não edificados.

Art. 42 - Concedido o alvará de loteamento, na forma do artigo 12, o loteador terá 1 (um) ano para iniciar as obras.

Parágrafo único - Findo esse prazo, o interessado, se não tiver dado início ao loteamento, somente poderá fazê-lo em novo processo de loteamento, sujeitando-se, novamente, a todas as exigências da legislação em vigor.

Art. 43 - Considerando a extensão da área a ser loteada, a Prefeitura fixará o prazo para a conclusão do loteamento, o qual será no máximo de 5 (cinco) anos, a contar da data do início das obras.

§ 1º - Iniciadas as obras, o interessado fará comunicação por escrito à Prefeitura, dentro de 15 (quinze) dias.

§ 2º - Restando, ao término do prazo concedido, lotes vendáveis, poderá o loteador, com motivos justos que alegar e provar, obter a prorrogação do prazo até o máximo de 3 (três) anos.

Art. 44 - Para a liberação parcial de áreas ou lotes, a que se refere o § 4º do artigo 33, é necessário que o projeto de abastecimento de água tenha sido concluído em relação a todo o loteamento e que o projeto de redes de distribuição domiciliar de energia elétrica tenha sido executado pelo menos em relação à área a ser liberada.

Art. 45 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade por diferenças nas medidas dos lotes ou quarteirões que o interessado venha a encontrar nos loteamentos aprovados.

Art. 46 - Nos contratos de compra e venda de lotes deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas imposições desta Lei.

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 47 - A presente Lei aplica-se aos loteamentos já aprovados há mais de um ano e não iniciados.

Art. 48 - Os loteamentos em execução, não aprovados pela Prefeitura, iniciados há mais de 1 (um) ano, sobre cujos lotes já

tenham sido feitas edificações e cujas vias de comunicação já estejam abertas ao trânsito, devem ser regularizados mediante o cumprimento das disposições desta Lei, com as seguintes alterações e adaptações:

a) Os projetos a que se refere o artigo 8º levarão em conta a situação atual do loteamento para, a partir daí, disporem sobre o cumprimento de todas as exigências que ainda forem exeqüíveis e não tiverem perdido o seu sentido e alcance;

b) a largura mínima das vias de comunicação, a declividade destas e a largura dos passeios públicos, a que se referem os artigos 17, 18 e 19, poderão ser alteradas pelo Prefeito, à vista de situações fáticas irreversíveis, analisadas em laudo técnico do órgão competente da Prefeitura;

c) as dimensões dos quarteirões e dos lotes, estabelecidas nos artigos 23 e 26, poderão ser modificadas nas mesmas condições da letra anterior;

d) a hipoteca a que se refere o artigo 33 poderá ter o seu percentual reduzido até 20% (vinte por cento) do total de lotes; opcionalmente poderão ser hipotecados, como garantia, outros bens de raiz, livres de ônus, de valor equivalente;

e) o termo de compromisso especificará, com clareza, as modificações que forem adotadas em decorrência deste artigo;

f) em qualquer caso será exigida a implantação de meios-fios(cordões), cercando os quarteirões.

Art. 49 - Para a regularização dos loteamentos de que trata o artigo anterior, o interessado terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, com mais 90 (noventa) dias para dar a garantia hipotecária e firmar o termo de compromisso.

Art. 50 - Serão de 1 (um) ano e de 2 (dois) anos, respectivamente, os prazos para início e conclusão das obras compromissadas.

Parágrafo único - O primeiro prazo deste artigo será contado a partir da assinatura do termo de compromisso e o segundo a contar do início das obras, o qual deverá ser comunicado por escrito à Prefeitura, dentro de 15 (quinze) dias.

.....

Art. 51 - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Art. 52 - Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí, 15 de janeiro de 1979.

HEITOR PEDRO SELBACH
Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se.

BEL. ANA MARIA SELBACH
Secretária da Prefeitura.