ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

GABINETE DO PREFEITO

VILA FLORES

LEI MUNICIPAL Nº 170, DE 10 DE ABRIL DE 1991.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ANTONIO COSTELLA, vice-Prefeito em exercício de Vila Flores.
Faço saber que a Camara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

ART. 1º -Considera-se loteamento a sub-divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura / de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

ART. 2º - Considera-se desmembramento a sub-divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongameto, modificação ou ampliação dos já existentes.

PARÁGRAFO ÚNICO - Sempre que a gleba a ser desmembrada for superior a 6.000 m² (seis mil metros quadrados) o proprietário destinará 10% (dez por cento) do imóvel para fins institucionais.

ART. 3º - Para efeitos desta lei, considera-se:

I - ÁREA URBANA - A definida em Lei Municipal, observada a existência de, no mínimo, três dos seguintes melhoramentos:

a) Meio-fio com cordão de basalto ponteado de 14 cm de grossura,com sarjeta de 1 metro de largura em paralelepípedos, com canalização de águas pluviais e cloacais e respectivas "bocas de lobo".

b) Abastecimento de água;

c) Sistemas de esgotos sanitários;

d) Rede de iluminação pública,com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

e) Escola primária ou posto de saúde, a uma distância máxima de dois(2) quilômetros do imóvel considerado.

II - ÁREA RURAL - É a parte do território do Município situado fora da área urbana.

PARÁGRAFO ÚNICO - A Lei Municipal compete definir e delimitar as áreas urbanas do Município.

ART. 4º - Para os efeitos desta Lei,ficam adotadas as seguintes definições:

I - ÁREA DE RECREAÇÃO - É a área reservada a atividades culturais,cívicas,esportivas,contemplativas e de lazer da população como, parques,praças,bosques e jardins;

II - ÁREA DE USO INSTITUCIONAL - É toda

...

...
área reservada a fins específicos de utilidade pública,tais como : educação,saúde,cultura,administração, etc.

III - QUARTEIRÃO - É a área de terras / delimitadas vias de comunicação subdividida, ou não, em lotes para construção.

IV - VIA DE COMUNICAÇÃO - É todo o 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 - destinada à canalização do tráfego para as vias principais;

d) rua secundária - destinada ao simples acesso aos lotes.Quando essas ruas terminam numa praça de retorno, denominam-se "CUL- DE- SAC".

V - ÁREA PARA LOTEAMENTOS POPULARES - É todo fracionamento de terras, com características urbanas, para implantação de núcleos de habitação econômica destinada a atender às populações de baixo poder aquisitivo.

DO PROCESSO DE LOTEAMENTO

ART. 5º - O interessado em fracionamento de terras situadas na zona urbana, deverá requerer ao Município a aquisição e a aprovação do projeto de loteameto, juntando ao requerimento os seguintes documentos:

I - Memorial descritivo, em cinco vias, assinado por um profissional habilitado, contendo os seguintes elementos:

1 - descriçaõ minuciosa do imóvel a ser loteado, da qual conste a denominação exata,áreatotal,limites, situação e outras características identificadoras, especialmente serviços públicos mais próximos;

2 - descriçaõ,denominação e identificação dos quarteirões;

3 - especificação das metragens das vias de comunicação, das áreas de recreação, das áreas de uso institucional lotes a serem vendidos e demais áreas encontradas no loteamento;

4 - especificação da porcentagem de cada área do loteamento em comparação com a área total do imóvel a ser loteado.

5 - descriçaõ dos recuos e outras servidões a serem observadas no loteamento.

6 - descrição do meio-fio,calçamento em pedra retangular, respectivos canteiros centrais quando exigidos , esgotos pluviais e cloacais;

7 - projeto de cordão(meio-fio),com o

...

...
calçamento em paralelepípedos de basalto de tamanho normal a esse tipo de pavimentação, nas vias públicas a serem abertas, dos canteiros centrais,incluindo aquelas áreas de recreação, tudo acompanhado de memorial descritivo;

8 - especificação do tipo de marco de alinhamento e nivelamento das vias de comunicação e área de recreação;

9 - especificação das obras públicas / que se propõe a executar;

10 - especificação do prazo previsto para execução de cada um dos projetos que integrem o pedido de loteamento;

II - Planta do imóvel em cinco vias, assinadas pelo proprietário e profissional habilitado, na escala de 1:1000, contendo os seguintes elementos:

1 - curvas de nível de metro em metro;

2 - divisas de imóvel perfeitamente definidas;

3 - localização dos cursos d'agua, bosques,monumentos,acidentes geográficos,edificações e outros pontos relevantes.

4 - traçado no projeto das vias de comunicação, da rede elétrica,de esgotos,de água,de arborização e do / meio-fio da sarjeta.

5 - identificação do sistema viário existente nas proximidades do imóvel a ser loteado;

6 - identificação das áreas de recreação,áreas de uso institucional e outros;

7 - identificação dos marcos de alinhamento e nivelamento das vias de comunicação e áreas de recreação.

III - Prova vintenária do domínio sobre o imóvel a ser loteado;

IV Certidão negativa de ônus real sobre o imóvel;

V - certidão negativa de tributos incidentes sobre o imóvel;

VI - Minuta do contrato, tipo de compromisso de compra e venda a ser celebrado, com os requisitos estabelecidos na legislação federal;

VII - Projeto de cordão(meio-fio) com / sarjeta das vias de comunicação e áreas de recreação, acompanhado de memorial descritivo;

VIII - Projeto de arborização,com o respectivo memorial descritivo;

IX - Projeto de rede de esgoto e da rede pluvial acompanhado do memorial descritivo;

X - Projeto de instalação de rede de água segundo exigências do órgão competente, acompanhado de memorial descritivo.

XI - Projeto de distribuição domiciliar de energia elétrica e iluminação pública segundo exigências dos ór

...

...
gãos competentes com memorial descritivo;

ART. 6º - As áreas de recreação e de uso institucional não poderão ser inferiores a 12% (doze por cento) da área total do imóvel a ser loteado;

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Independente das áreas de que trata o caput deste artigo, o loteador transferirá ao Município para sua livre disponibilidade, e sem outras despesas, / mais um lote padrão de um mínimo de trezentos e sessenta (360) metros quadrados,por cada grupo de vinte lotes do loteamento a ser aprovado, ou fração da metade mais um desse grupo.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A pecentagem de áreas públicas consideradas tais aquelas destinadas à abertura de vias de uso institucional, e as de recreação, excluídas aquelas de que trata o parágrafo primeiro desse artigo,não poderá ser inferior a trinta e cinco por cento (35%) da gleba, salvo em loteamentos populares caso em que poderá ser reduzido.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O Município atendendo ao interesse público, poderá remanejar, no projeto, as áreas de que trata o presente artigo e seu parágrafo primeiro.

ART. 7º - Atendidas as disposições desta Lei e da legislação federal sobre loteamentos, o projeto será aprovado pelo Prefeito, que imediatamente o encaminhará às autoridades militares e sanitárias,para igual aprovação, nos termos do Decreto-Lei nº 58 de 10 de dezembro de 1937 e alterações subsequentes.

ART. 8º - Aprovado o Projeto nos termos do artigo anterior, o loteador deverá assinar o termo de compromisso no qual se obrigará a:

1 - Transferir ao Município, de forma / gratuita e mediante escritura pública, as áreas de que trata o parágrafo primeiro do artigo 6º, da presente lei.

2 - Executar, às suas expensas, no prazo fixado pela administração Municipal, as obras indicadas nos projetos referidos no artigo 5º.

3 - Facilitar a fiscalização permanente da administração municipal, na execução das obras projetadas.

4 - Mencionar nas escrituras de compra e venda ou nos contratos de compromisso de compra e venda de lotes,as condições de recuo e servidões existentes, mais as dos compradores ou promitentes compradores que somente poderão efetuar edificações nos lotes adquiridos após a execução integral de todas as obras previstas no artigo 5º desta lei.

5 - Fazer constar nas escrituras de compra e venda, que ao loteador caberá executar todas as obras e serviços referidos no artigo 5º desta lei.

ART. 9º - Assinado o compromisso referido no artigo anterior,cumpridas as disposições do artigo 25º desta Lei, será expedido pelo Município e respectivo alvará de licença de loteameno requerido, correndo desta data o prazo para conclusão do loteamento.

ART. 10º - As vias de comunicação, as áreas de recreação e de uso institucional,bem como as obras executadas nos terrenos do projeto de loteamento apresentado, incorpora-se ao patrimônio público, nos termos do artigo 4º do Decreto-Lei nº 271/67 respectivamente a partir da data de registro do loteamento / no registro de imoveis e da execução dos projetos.

ART.

...

...

ART. 11º - Se durante a execuçaõ do loteamento ou após a sua conclusão, forem constatadas incorreções de áreas, o loteamento deverá apresentar uma planta retificada para ser devidamente aprovada.

DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

ART. 12º - É vedada a abertura de novas / vias de comunicação na zona Urbana, sem prévia autorizaçaõ do Município.

ART. 13º - A abertura, ou prolongamento / de rua deverá ser requerida ao Prefeito, acompanhada de prova de domínio doimóvel e mapa de situação na qual constem as divisas, áreas de rua,metragem da área remanescente e ruas próximas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A autorização será / concedida por despacho do Prefeito, constatada a existência de interesse público e verificada a conciliação da rua com o sistema viário local;

PARÁGRAFO SEGUNDO - O prefeito exigirá / sempre, sob pena de responsabilidade funcional, o cumprimento do que trata esta Lei, no que concerne a serviços de infraestrutura, tais / como, pavimentação, meio-fio, rede de água tratada, energia elétrica, esgotos pluvial e cloacal, independente das áreas de recreação, institucional e aquelas de que trata o parágrafo primeiro do artigo 6º, da Presente Lei.

ART. 14º -A largura mínima das vias de comunicação, incluidos os passeios, deverá ser:

1 - Avenidas principais: 25 metros;

2 - Avenidas secundárias: 21 metros;

3 - ruas principais ou secundárias: de 16 a 20 metros;

PARÁGRAFO ÚNICO: Em quarteirões de grande profundidade poderão ser permitidas ruas "CUL-DE-SAC", com comprimento máximo de 80 metros de largura de 16 metros.

ART. 15º - As declividades das vias públicas não poderão ultrapassar de:

1 - Avenida - 20%(vinte por cento)

2 - Ruas principais: 25%(vinte e cinco / por cento)

3 - Ruas secundárias: 27%(vinte e sete / por cento)

ART. 16º - A largura dos passeios será mínima de:

1 - Avenidas: 2,5 metros(dosi metros e / meio)

2 - Ruas: 2 metros(dois metros).

ART. 17º - A denominação das vias e logradouros públicos é a da competência da administração muicipal.

ART. 18º - Ao longo dos cursos d'agua serão reservadas áreas para ruas,parques ou avenidas parques, com livre trânsito e que a largura é fixada no mínimo previsto no artigo 14 .

DOS QUARTEIRÕES

ART. 19º - O comprimento dos quarteirões, não poderá ser superior a 150 metros e a largura máxima permitida / será de 70 (setenta) metros.

ART. 20 - Os alinhamentos deverão ser fixados por meio de marcos de pedra ou concreto.

...

DOS LOTES

Art. 21 - A área mínima dos lotes urbanos será de 360m².(trzentos e sessenta metros quadrados), sendo a frente mínima de 12(doze) metros.

PARÁGRAFO ÚNICO - os cursos d'agua não poderão ficar no interior ou nos limites dos lotes.

DOS LOTEAMENTOS POPULARES

ART. 22 - Os loteamentos populares somente serão permitidos se integrados em plano oficial de habitação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO- Os loteamentos previstos neste artigo destinam-se à habitação econômica.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O projeto de loteamento deverá ser acompanhado de projeto arquitetônico e prova de aprovação pelo B.N.H. ou agente financeiro.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O Prefeito, ao aprovar o projeto, fixará o prazo de conclusão das obras previstas.

PARÁGRAFO QUARTO - As dimensões dos lotes previstos no loteamento econômico, poderão ser inferiores as dimensões normais a critério do Município.

PARÁGRAFO QUINTO - Comprovados os requisitos estabelecidos o Prefeito aprovará o projeto e expediráo alvará / de licença, fixando o prazo para conclusão.

ART. 23 - As obras exigidas nesses loteamentos econômicos são apenas as seguintes:

1 - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública.

2 - Rede de distribuição de água;

3 - Rede de esgoto;

4 - Abertura de ruas com sargeamento de 1 (um metro) em paralelepípedos e cordões de alinhamento dos passeios, de basalto, de 14 centímetros de largura, ponteados.

DAS GARANTIAS

ART. 24 - Antes da expedição do alvará de licença, para o loteamento, salvo os loteamentos previstos no artigo 23 desta lei, o loteador deverá hipotecar ao Município, 50%(cinquenta por cento) dos lotes, de cada quarteirão.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A hipoteca constituirá garantia para a fiel execução das obras especificadas no artigo / 5º desta Lei.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os lotes a serem hipotecados deverão estar livres e desembaraçados de qualquer ônus.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Ao processo de loteamento deverá ser anexada a certidão do registro de Imóveis da inscrição da hipoteca.

PARÁGRAFO QUARTO -O Município poderá dar quitação parcial e sucessiva da hipoteca dos lotes cujo quarteirão / já estejam concluídas as obras, desde que aprovados pelo Município.

PARÁGRAFO QUINTO - A liberaçaõ das áreas hipotecadas somente será feita depois de autorgada a escritura de / doaçaõ das áreas referidas no artigo no artigo 10 desta Lei.

...

...

PARÁGRAFO SEXTO - Verificado ao término / do prazo ou da prorrogação, o inadimplento de qualquer uma das condições de licenciamento do loteameto, a hipoteca será executada pelo / Município.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Se a execuçaõ da hipoteca na forma do parágrafo anterior, não resultar recursos suficiente para a conclusão das obras restantes, será apurado o saldo e levado à débito do loteador para a devida cobrança judicial.

PARÁGRAFO OITAVO - O recurso financeiro / oriundo da execução hipotecária, será levado à cobertura das despesas de execução das obras não realizadas.

ART. 25 - Não exigida a garantia hipotecária a qual se refere o artigo anterior, sempre que se tratar:

1 - de loteamento popular pelo B.N.H.;

2 - de entidade pública, autarquia, de economia mista ou empresa pública que aplique diretamente recursos próprios / ou atue como agente financeiro do B.N.H.

3 - de empresa privada que prove estar o seu plano de arruamento, loteamento e obras aprovadas pelo B.N.H.

DOS LOTEAMENTOS EM ÁREAS RURAIS

ART. 26º - Os loteamentos em áreas rurais, para fins de expresão urbana, ou destinados à formaçaõ de núcleos urbanos e de sítio de recreio, obedecerão as disposições da legislação Federal e metodologia fixada pela instrução nº 17/76 do INCRA, e as disposições desta Lei, no que for aplicável.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 27º- No caso do loteamento ser executado por pessoa jurídica de direito privado, cada um dos seus sócios responderá solidariamente pelos encargos do loteamento, mesmo que se trate de sociedade de capital ou por quotas de responsabilidades limitada.

ART. 28º - O loteador incorrerá na multa de 0,05% do orçamento das obras previstas no projeto, por dia de atraso na conclusão das mesmas, sem prejuízo do embargo administrativo municipal ou judicial.

ART. 29º - Se dentro de um ano do licenciamento do loteamento o loteador desistir do empreendimento sem início das obras e sem comprometimentos de venda dos lotes, será cancelada a licença concedida e serão liberados os lotes hipotecados.

ART. 30º - Não poderão ser aprovados os / projetos de loteametos, nem permitida a abertura de viass de comunicação em terrenos baixos, alagadiços, sujeitos à inundação, sem que / sejam previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias.

ART. 31º - Não poderão ser arruadas, nem loteados terrenos que forem, a juízo do Município, julgados impróprios para edificações ou inconvenientes para habitação. Tambem não poderão ser arruados ou loteados terrenos de relevante importância ecológica para a cidade.

ART.32º - Os cursos d'agua não poderão / ser aterrados sem prévio consentimento do Município.

ART. 33º - Enquanto as vias de comunicação e demais áreas do loteamento não passarem ao domínio do Município

...

...
o loteador será responsável pelos tributos incidentes.

ART. 34º -Concedido o alvará de loteamento, o loteador terá o prazo de um ano para inicir as obras.

PARÁGRAFO ÚNICO - Findo esse prazo sem início das obras, o loteador poderá solicitar revalidação do alvará , sujeitando-se a satisfazer as exigências legais estão vigentes.

ART. 35º - Considerando-se a extensão da área a ser loteada a administração muncipal fixará o prazo de conclusão do loteamento.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nenhum loteamento poderá ter prazo superior a cinco anos.

ART. 36º - Dependendo da extensão da área de terra a ser loteada, o licenciamento poderá ser deferido por etapas com observância, em cada uma delas, de todas as exigências legais.

ART. 37º - Não caberá ao Município nenhuma responsabilidade por eventuais diferenças que vieram a ser encontradas nas medidas dos lotes ou quarteirões.

ART. 38º - Nos contratos de promessa de compra e venda e nas escrituras de venda de lotes, deverão ser transcritos todas as restrições estabelecidas pelo Município.

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

ART. 39º - A presente Lei aplica-se nos / loteametos já aprovados há mais de um ano, desde que não estejam iniciados.

ART. 40º -Os loteamentos que estão sendo executados e que fores aprovadas pelo Município, poderão ser regularizados através da apresentação das plantas respectiva e garantia hipotecária a ser fixada,sempre equivalente às obras faltantes.

ART.41º - A aprovaçaõ dos loteamentos referidos no artigo anterior, somente será deferida se o loteador se comprometer, por termo expresso, a abrir as vias de comunicações,encascalhar o leito e construir cordões no alinhamento determinado pelo Município com as respectivas sarjetas.

PARÁGRAFO ÚNICO - Em todos os loteamentos assim regularizados, o loteador deverá transferir para o domínio do Município,as ruas, as áreas verdes e áreas institucionais, bem como as benfeitorias e obras já executadas.

ART. 42º - Para requererem a regularizaçaõ dos loteamentos de que trata o artigo 41º os interessados terão o prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da vigência desta Lei, juntando todos os documentos necessários à aprovação municipal.

PARÁGRAFO ÚNICO - Decorrido o prazo estipulado neste artigo, serão embargadas todas as obras em execução no loteamento irregular, ficando o loteador sujeito à reparação das perdas e danos causados ao Município.

ART. 43º - Aplica-se aos desmembramentos, no que couber, as exigências previstas para os loteamentos.

ART. 44º - Nos deslocamentos decorrentes de loteamento aprovado após vigência da Lei Federal nº 6766/79, os lotes não poderão ter área total inferior a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e nem testada inferior a 12 metros (doze metros). Nos demais desmenbramentos a área mínima de cada lote será / de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10 metros(dez metros).

ART. 45º - Os loteamentos iniciados dentro do prazo de três anos e concluídos no prazo de quatro anos da

...

....

data da publicação desta Lei, gozarão dos seguintes benefícios:

a) O serviço de máquinas para abertura de ruas será executado pela Prefeitura Municipal;

b) A abertura de valas e colocação de esgoto pluvial e cloacal, também ser executado pela Prefeitura Municipal;

c) Fica, ainda, dispensado de executar a pavimentação das ruas do loteamento, ficando esta por conta dos compradores dos lotes.

ART. 46º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE VILA FLORES, aos 10 de abril de 1991.

Foi Efetuada a publicação
Em 10 / 04 / 91

Antonio Costella
ANTONIO COSTELLA
Vice-Prefeito em exercício