ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUDO

LEI MUNICIPAL N.º 1.376/2001

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

LAURO REINOLDO REETZ, PREFEITO MUNICIPAL DE AGUDO,

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º- O parcelamento do solo urbano do Município de Agudo obedecerá ao disposto na legislação federal, estadual e na presente Lei.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

I – ÁREA URBANA, a destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificada na 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 na zona urbana depende de lei municipal e prévio e fundamentado parecer do Conselho do Plano Diretor ou da Secretaria Municipal de Obras e Saneamento;

§ 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, compreendendo topografia e proximidade dos equipamentos urbanos já existentes, dentre outras;

§ 3º- A inclusão de determinada faixa de terras de expansão urbana depende de lei municipal e prévio e fundamentado parecer do Conselho do Plano Diretor ou da Secretaria Municipal de Obras e Saneamento;

§ 4º - A Administração Municipal, no interesse da coletividade, poderá criar restrições de uso dos imóveis compreendidos na zona de expansão urbana e também poderá adequar o seu uso ao crescimento da cidade.

Art. 3º - O parcelamento dos imóveis situados nas zonas definidas no artigo anterior somente poderá ocorrer por meio de loteamento ou desmembramento.

§ 1° - Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

§ 2° - Desmembramento e a subdivisão de 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 prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES E REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art.4°- 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 nela desenvolvidas;
II - EQUIPAMENTOS URBANOS, os serviços de abastecimento de água, luz, coleta de águas pluviais, esgoto e rede telefônica;
III - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS, os de natureza cultural, educacional, de saúde, lazer e similares, tais como: escolas, teatros, bibliotecas, museus, postos de saúde, etc.;
IV - ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO, os reservados a praças, parques, jardins e similares;
V - FAIXA DE EDIFICAÇÃO PROIBIDA, prevista no art. 5° da Lei 6.766/79, o espaço reservado à implantação dos equipamentos públicos nas construções com fins residenciais será compreendido por um recuo de, no mínimo, 03 (três) metros em cada lote, a iniciar-se do passeio;
VI - PASSEIO PÚBLICO, a fração de terras compreendida entre o alinhamento do lote e o início do leito da via pública;
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.

CAPÍTULO III
DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 5°- Nos projetos de loteamento, a área destinada ao sistema de circulação, equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, não poderá ser inferior, no seu total, a 30% (trinta por cento) da gleba a ser parcelada.

§ 1°- Caberá à Administração Municipal estabelecer, na respectiva planta, ao lhe ser encaminhado o projeto de loteamento, os locais a serem reservados para os equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público, de sorte que haja proporção entre essas e o número de lotes.

§ 2°- Em qualquer hipótese, a porcentagem mínima destinada as áreas enumeradas no parágrafo anterior, não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) da área a ser loteada.

§ 3°- Nos termos do art. 22 da Lei 6.766/79, 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. 6°- Os loteamentos, para serem aprovados nos termos desta Lei, deverão ser dotados dos seguintes requisitos, a serem satisfeitos pelo loteador:

I – demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos;
II – abertura de todas as ruas;
III –projeto e execução da rede de distribuição de energia elétrica para todos os lotes e logradouros públicos, de acordo com as normas da empresa concessionária de energia elétrica;
IV – projeto e execução de toda a rede de água para todos os lotes;
V – projeto e execução de escoamento das águas pluviais.

Art.7°- 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 do art. 6° da Lei 6.766/79.

Parágrafo único. As curvas de nível deverão ser apresentadas a uma distância de, no mínimo, 1 (um) metro.

Art.8°- A Secretaria de Obras 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. 7° da Lei 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.

§ 1° - Para o cumprimento das tarefas previstas neste artigo, a Secretaria de Obras e Saneamento será assessorada pelo Conselho do Plano Diretor do Município, ou poderá recorrer ao assessoramento do órgão competente do Estado;

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

Art. 9°- 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.

Art.10- A partir da data da 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 o 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 de loteamento, contendo desenhos, memorial e projeto das obras, devidamente aprovados pelos órgãos competentes do Município e respectivos cronogramas para execução dessas obras, deverá ser protocolado 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 §§ 1° e 2° do art. 9° da Lei 6.766/79 e as exigências fixadas na legislação estadual.

Art.12- A aprovação final do projeto de loteamento se dará por despacho expresso do Prefeito, com fundamento no parecer técnico e escrito da Secretaria de Obras.

Parágrafo único. O prazo para aprovação final do projeto é de 30 (trinta) dias, contados da data de entrada no protocolo da Prefeitura.

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 loteamentos de glebas que se encontram nas hipóteses previstas no art. 13 da Lei 6.766/79 deverão obedecer o exame e anuência prévia do órgão competente do Estado.

Art.15- Nos termos do art. 17 da Lei 6.766/79, os espaços reservados pelo Município, constantes 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, contendo os requisitos exigidos no art. 10 da Lei 6.766/79.

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

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 proibida, nos termos do art. 8° desta Lei.

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

Art.20- Caberá ao Prefeito, por despacho expresso, aprovar o projeto de desmembramento, baseado em parecer fundamentado e por escrito da Secretaria de Obras e Saneamento, ouvido o Conselho do Plano Diretor.

Parágrafo único. O prazo para aprovação do projeto é de 30 (trinta) dias da [redacted] em que for protocolado o pedido na Prefeitura.

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

Art.22- Ocorrendo 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, dos projetos de desmembramento de lotes ou glebas que se enquadram nas hipóteses previstas no art. 13 da lei 6.766/79, deverão receber o exame e a anuência prévia do órgão competente do Estado. .

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

CAPÍTULO V
DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art.24- Os projetos de loteamento e desmembramento aprovados pelo Município deverão ser submetidos ao Registro Imobiliário, nos termos do Capitulo VI da Lei 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 desmembramentos não submetidos a registro no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da aprovação.

Art.25- Os projetos submetidos a registro deverão estar instruídos com os documentos especificados no art. 18 da Lei 6.766/79.

Art.26- 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 6.766/79.

Art.27- 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. Em qualquer projeto, o prazo máximo para a execução das obras e comunicação ao Município para aceitação é de 02 (dois) anos a partir do registro do loteamento.

CAPÍTULO VI
DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Art.28- O sistema viário do loteamento deverá atender às seguintes especificações:
I – avenidas com largura mínima de 24 (vinte e quatro) metros;
II – ruas principais com largura mínima de 18 (dezoito) metros;
III – ruas secundárias com largura mínima de 10 (dez) metros;
IV – passagens para pedestres com largura de 6 (seis) metros.

Art.29- A declividade das vias públicas não poderá ultrapassar à:
I – avenidas, 8% (oito por cento);
II – ruas principais, 10% (dez por cento);
III – ruas secundárias, 12% (doze por cento).

Art.30- A largura dos passeios será, no mínimo, de:
I – avenidas, 3 (três) metros;
II – das demais ruas, 2 (dois) metros.

Art.31- A denominação das vias e logradouros públicos é de competência do Município.

Art.32- Nas passagens para pedestres, deverão ser observados recuos laterais das construções de, no mínimo 3 (três) metros, e não poderá haver frente de lotes voltadas para passagens de pedestres.

Art.33- A Administração Municipal poderá exigir, nas avenidas, a construção de canteiros centrais, com largura, mínima de 1,5 (um e meio) metro.

CAPÍTULO VII
DOS QUARTEIRÕES

Art.34- O comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a 200 (duzentos) metros e a largura máxima permitida será de 132 (cento e trinta e dois) metros.

Art.35- Os quarteirões com mais de 132 (cento e trinta e dois) metros de comprimento deverão ter passagens para pedestres, espaçadas de 80 (oitenta) metros, no máximo.

CAPÍTULO VIII
DOS LOTES

Art.36- Os lotes terão uma testada mínima de 10 (dez) metros e área mínima de 264 (duzentos e sessenta e quatro) metros quadrados.

Parágrafo único. Os lotes de esquina deverão ter testada mínima de 12 (doze) metros e área mínima de 300 (trezentos) metros quadrados.

Art.37- Nos desmembramentos, a área remanescente não poderá resultar inferior a área e testada mínima exigida para cada lote.

Art.38- É permitido o fracionamento ou desdobre 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 contíguos. 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 às mínimas estabelecidas nesta Lei para os lotes.

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

CAPÍTULO IX
DAS GARANTIAS

Art.39- 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.40- As garantias deverão ser equivalentes aos custos de execução de todos os projetos. Caberá à Administração Municipal exigir garantias complementares sempre que as garantias oferecidas, comprovadamente, não cobrirem os custos de execução dos projetos.

Art.41- As garantias poderão consistir em hipoteca de parte dos lotes, hipoteca de outros imóveis de que o loteador seja proprietário, fiança bancária ou títulos da dívida pública.

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

Art.42- O loteador deverá formalizar a garantia ao Município antes do encaminhamento do respectivo projeto de loteamento ao Registro de Imóveis.

Art.43- À medida que forem sendo executados os projetos de acordo com o cronograma das obras oferecido pelo loteador, o Prefeito poderá ir liberando as garantias, na mesma proporção.

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.

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

CAPÍTULO X
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.46- Fica instituída a taxa de aprovação de loteamento e desmembramento, fixada pela legislação tributária do Município.

Art.47- A taxa deverá ser paga pelo loteador e 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 o efeito tributário e também 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 lei com procedimentos específicos.

Art.50- O Executivo regulamentará, no que couber, esta Lei.

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

Art.52- Ficam revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, aos 26 de setembro de 2001; 143° da Colonização e 42° da Emancipação.

LAURO REINOLDO REETZ
Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se.

HASSO HARRAS BRÄUNIG
Sec. Mun. de Administração