

LEI Nº 1036

De 27 de fevereiro de 2007.

**INSTITUI O PARCELAMENTO DO SOLO
PARA FINS URBANOS DO MUNICÍPIO
DE PIRAPÓ – RS**

LAURI LUIZ SCHEEREN, Prefeito Municipal de Pirapó, Estado do Rio Grande do Sul,

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

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos obedece o disposto nesta Lei e no que couber, a legislação federal e estadual pertinente e depende de prévia aprovação e licença do Poder Executivo Municipal, através do órgão competente.

§ 1º Somente é admitido o parcelamento do solo para fins urbanos aquele, efetuado na zona urbana, assim designada por lei municipal.

§ 2º O parcelamento de áreas rurais para fins urbanos, desde que incluídas na zona urbana depende, ainda, da solicitação de cancelamento do cadastro rural junto ao órgão competente.

Art. 2º. Para efeitos desta Lei, considera-se parcelamento do solo para fins urbanos:

I - loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros Públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes;

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

III - desdobro, desdobramento, subdivisão ou fracionamento: é a divisão de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado para a formação de novos lotes;

IV - remembramento ou fusão: é o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de unidades maiores.

Art. 3º. Equipara-se a loteamento:

I - o arruamento que constituir abertura ou prolongamento de vias realizadas por particulares ou pelo Poder Público, incluindo aquelas previstas pelo poder público municipal;

II - o parcelamento do solo em lotes contíguos, de frente para uma mesma via, em extensão superior a 100m (cem metros);

III - o parcelamento de glebas com área igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), independente do uso a que se destinam os lotes resultantes e das suas áreas.

Art. 4º. Equipara-se a desmembramento:

I - o parcelamento de glebas com área inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) em dois ou mais lotes destinados à edificação;

II - o parcelamento do imóvel destinado a reunir a parcela resultante a lote lindeiro, desde que o lote remanescente mantenha as dimensões mínimas previstas no art. 8º desta Lei;

III - o parcelamento de imóveis de forma consensual ou judicial por:

a) dissolução de sociedade conjugal;

b) sucessão “causa mortis”;

c) dissolução de sociedades ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. o Módulo máximo será de 10.000m² (dez mil metros quadrados) para o parcelamento de glebas situadas na zona urbana, conforme definição da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Pirapó.

Art. 5º. Não é permitido o parcelamento do solo urbano:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas às providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com quaisquer materiais nocivos à saúde pública, sem prévio saneamento;

III - em terrenos que apresentam condições geotécnicas desfavoráveis;

IV - em áreas de preservação permanente, de proteção ambiental e do patrimônio histórico-cultural e arqueológico;

V - em terrenos cujas condições sanitárias constituem prejuízo para a saúde ou em áreas onde a poluição não permite condições suportáveis, até a sua correção;

VI - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificação.

Parágrafo único. Os terrenos de que trata o inciso II deste artigo somente podem ser parcelados para fins habitacionais após, decorrido o prazo de 20 (vinte) anos do cessamento da aterragem, quando não saneados convenientemente.

Art. 6º. Além das restrições genéricas impostas ao parcelamento do solo, decorrentes da legislação, vedada à implantação de parcelamento nas áreas declaradas de preservação permanente e do sistema viário na lei de uso e ocupação do solo urbano de Pirapó.

CAPÍTULO II **DAS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS E URBANÍSTICAS**

SEÇÃO I **DOS LOTES E QUADRAS**

Art. 7º. O parcelamento do solo urbano para fins residenciais e nos casos de urbanização específica ou de edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, os lotes poderão ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada principal mínima de 05m (cinco metros), conforme Lei Federal 6.766/79.

§ 1º O parcelamento do solo urbano para fins comerciais poderá contemplar lotes com área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados) e a testada principal mínima de 10m (dez metros).

§ 2º Os lotes situados em esquinas devem ter testada principal mínima de 10m (dez metros) independentemente de sua utilidade.

Art. 8º. As quadras de comprimento acima de 200m (duzentos metros) devem ter passagem para pedestres com o mínimo de 6m (seis metros) de largura, espaçadas de 200m (duzentos metros) em 200m (duzentos metros), no máximo e observados os seguintes requisitos:

I - não servir de acesso único a nenhum lote, ainda que para entrada secundária ou de serviço;

II - terem comprimento igual ou inferior a 25 (vinte e cinco) vezes a sua largura;

III - estarem pavimentadas e providas de dispositivo adequado para o escoamento das águas pluviais;

IV - serem providas de escadarias, quando tiverem rampas superiores a 15% (quinze por cento);

V - serem incluídas no projeto de iluminação pública do loteamento.

Parágrafo único. Nos loteamentos exclusivamente industriais, as passagens de pedestres não são obrigatórias.

SEÇÃO II DAS ÁREAS DESTINADAS A USO PÚBLICO

Art. 9º. As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos institucionais e ou comunitários, bem como espaços livre de uso público, são proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba.

§ 1º A percentagem de áreas públicas previstas no “*caput*” deste artigo não pode ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba.

§ 2º É destinada obrigatoriamente área não inferior a 10% (dez por cento) do total da gleba parcelada para implantação de áreas verdes de lazer, excetuando-se do cálculo as áreas de preservação permanente e área não inferior a 05% (cinco por cento) para implantação de equipamentos institucionais e ou comunitários.

I - consideram-se institucionais e ou comunitários os equipamentos públicos de: educação, cultura, saúde, lazer e similares;

II - consideram-se urbanos os equipamentos públicos de: abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais e rede telefônica.

Art. 10. As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e de áreas verdes de lazer constituem patrimônio da municipalidade a partir do registro em cartório do loteamento ou desmembramento.

Parágrafo único. O poder público não pode alienar as áreas previstas no “*caput*” deste artigo, assegurando-lhes a finalidade indicada quando do registro do loteamento.

Art. 11. Cabe ao loteador a execução do sistema de circulação, demarcação das quadras e lotes, implantação dos sistemas de abastecimento de água, de energia elétrica e serviços de esgoto sanitário e de águas pluviais em prazo não superior a 02 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal deve exigir a reserva de faixas “*non aedificandi*” destinadas à implantação dos equipamentos urbanos mencionados no “*caput*” deste artigo.

SEÇÃO III DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

Art. 12. Nos projetos de parcelamento, a nova via deve articular-se com o sistema viário oficial adjacente, existente ou projetado, dando, sempre que possível, prosseguimento à malha viária já implantada e harmonizando-se com a topografia local.

Parágrafo único. A classificação das vias propostas nos projetos de parcelamento é de competência do órgão técnico municipal, estabelecida por ocasião do fornecimento das diretrizes.

Art. 13. As vias de circulação podem terminar nas divisas da gleba quando seu prolongamento estiver previsto na “Planta do Sistema Viário”.

Parágrafo único. Deve ser adotada a “praça de retorno” quando, por qualquer razão, for impossível o prolongamento futuro das vias além das divisas da gleba.

SEÇÃO IV DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Art. 14. Os parcelamentos para fins industriais e outros causadores de impacto ambiental devem obedecer às normas ditadas pelo órgão estadual competente de controle ambiental.

Parágrafo único. O parcelamento do solo para uso industrial deve garantir áreas de estacionamento, circulação e manobras para veículos de carga, com dimensões compatíveis ao porte da atividade e o município poderá exigir até 20% (vinte por cento) para área de utilidade pública.

Art. 15. São submetidos à prévia anuência do Estado ou da União os parcelamentos que estão sob as seguintes condições:

I - localizados em áreas de proteção ambiental, histórico-cultural, paisagística e arqueológica, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - localizados em áreas limítrofes de Município ou que pertencem a mais de um Município;

III - destinados a programas oficiais de habitação, conforme disposto no Art. 7º, § 2º desta Lei.

Art. 16. Cabe ao loteador promover a arborização das vias de circulação do loteamento, segundo especificações de padrão adotadas pela Prefeitura Municipal.

Art. 17. Os cursos de água não podem ser aterrados, canalizados ou tubulados, sem plano técnico específico e sem prévia anuência da Prefeitura e do órgão estadual competente, se for o caso.

Art. 18. Os parcelamentos não podem receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores ou bairros da cidade, já existentes.

CAPÍTULO III DO PROCESSAMENTO

SEÇÃO I DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 19. Para efeito da aprovação de projeto de parcelamento do solo para fins urbanos, o interessado dever efetuar consulta prévia à Prefeitura Municipal, apresentando os seguintes documentos:

I - prova de domínio sobre o terreno;

II - 02 (duas) vias da planta do imóvel, sendo uma delas em papel heliográfico vegetal copiativo, sulfite ou por meio eletrônico na escala de 1:5000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional credenciado, contendo:

a) descrição da propriedade, na qual constem denominação, área, limites, situação e outras características essenciais;

b) localização exata dos cursos de água, banhados, reservatórios, lagos, lagoas, nascentes, olhos de água e vertentes existentes no imóvel ou os mais próximos a ele;

c) curvas de nível de 01m (um metro) em 01 (um metro), amarradas a um sistema de coordenadas referidas ao sistema cartográfico nacional;

d) marcação de todas as vias do sistema de circulação existentes ou projetadas numa faixa de 500m (quinhentos metros) ao longo do perímetro do terreno, bem como da via de circulação de interesse supralocal mais próxima;

e) indicação de bosques, matas nativas, monumentos naturais ou artificiais e árvores de porte existentes no sítio;

f) indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade pública instalados no local ou numa faixa de 500m (quinhentos metros) ao longo do perímetro do terreno;

g) indicação do uso predominante a que se destina o loteamento;

h) outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal;

III - laudo técnico geológico, físico e químico executado por profissional habilitado, da área a ser parcelada e, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal, até o limite de 50m (cinquenta metros) ao longo do perímetro da área.

§ 1º Quando se dispuser a parcelar parte do terreno ou for proprietário de uma maior área contígua ao parcelamento em questão, o requerente deve apresentar as plantas referidas no Inciso II deste Artigo, abrangendo a totalidade do imóvel.

§ 2º Sempre que se fizer necessária, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal, pode ser exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo do perímetro do terreno até o limite de 50m (cinquenta) metros.

Art. 20. O encaminhamento de projeto de parcelamento está condicionado à viabilidade de abastecimento de águas das áreas parceladas, bem como de esgotamento sanitário e de escoamento de águas pluviais.

Parágrafo único. A análise da viabilidade é antecedida da apresentação de pareceres detalhados, com posicionamento favorável, emitidos pela concessionária de serviços e ou pelo órgão técnico municipal.

Art. 21. A Prefeitura Municipal deve indicar no prazo máximo de 10 (dez) dias, na planta apresentada, as seguintes diretrizes:

I - vias de circulação do sistema viário básico do Município, de modo a permitir o enquadramento e o entrosamento do sistema proposto;

II - faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e de rede de esgoto sanitário e faixas “*non aedificandi*” e as Áreas Especiais, definidas na Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Pirapó;

III - reserva, especificação e localização aproximada de áreas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários bem como espaços livres de uso público, previstos na Seção II, Capítulo II, desta Lei.

IV - indicação da proporção do número de lotes conforme o Art. 9º desta Lei.

V - o zoneamento de uso da área, com indicação dos usos compatíveis, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Pirapó;

VI - indicação dos lotes a serem postos em garantia da execução das obras exigidas.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigoram pelo prazo máximo de 01 (um) ano, durante o qual o requerente deverá apresentar o projeto definitivo.

SEÇÃO II DO PROJETO

Art. 22 - Orientado pelas diretrizes oficiais, consubstanciadas na consulta prévia e dentro do prazo de 01 (um) ano, o loteador apresentará, para aprovação do parcelamento, os seguintes documentos:

I - prova de domínio sobre o terreno, com relação cronológica dos títulos devidamente transcritos desde 20 (vinte) anos, na forma da legislação federal em vigor;

II - certidões negativas;

a) dos tributos federais, estaduais e municipais relativos ao imóvel, devidamente quitados;

b) das ações reais referentes ao imóvel no período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública;

III - certidões:

a) dos cartórios de protestos de título, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

IV - autorização expressa do credor hipotecário, no caso de o terreno estar gravado em hipoteca;

V - o projeto, que deve ser apresentado na escala 1:1000 em 05 (cinco) vias, uma das quais em papel vegetal ou por meio eletrônico.

Art. 23. O projeto que deverá ser assinado em 05 (cinco) vias por profissional devidamente credenciado e pelo(s) proprietário(s) ou seu representante legal, deve conter:

I - planta de situação do parcelamento em escala 1:25000;

II - indicação do sistema de circulação local, dos espaços livres de uso público e para implantação de equipamentos urbanos e comunitários e suas respectivas áreas;

III - subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;

IV - indicação dos afastamentos exigidos, devidamente cotados;

V - indicação das dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais de vias em curva, bem como outros elementos necessários a sua perfeita definição;

VI - perfis longitudinais e transversais de todas as vias do sistema de circulação e dos espaços livres de uso público e nas seguintes escalas: horizontal de 1:1000 e vertical de 1:100;

VII - indicações de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas, amarradas à referência de nível existente e identificável;

VIII - projeto de pavimentação das vias de circulação e praças;

IX - projeto de rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e a forma de prevenção dos efeitos deletérios;

X - projeto de rede de esgoto sanitário, indicando o local de lançamento e tratamento dos resíduos;

XI - projeto de rede de distribuição de água potável, indicando fonte abastecedora e volume;

XII - projeto de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;

XIII - projeto de arborização das vias do sistema de circulação;

XIV - indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou as edificações;

XV - memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo a relação definitiva das quadras, dos lotes, dos arruamentos e das respectivas áreas, bem como cronograma de execução das obras e encargo do loteador, descritos nos incisos VIII a XIII deste Parágrafo.

§ 1º O nivelamento exigido deve tomar por base a referência de nível oficial.

§ 2º O cronograma referido no inciso XV deste artigo não pode estender-se em prazo superior a 02 (dois) anos.

Art. 24. As plantas e documentos para aprovação não devem conter quaisquer outros elementos ou ilustrações além dos abaixo relacionados, a saber:

I - todos os elementos relacionados nos artigos 22 e 23;

II - indicação do norte magnético e do verdadeiro;

III - indicação da área total, da área loteada, das áreas das vias de circulação, da área reservada para uso público e da proporção dos diferentes tipos de lotes;

IV - termo de compromisso contendo os seguintes dizeres, assinado pelo(s) proprietário(s): “A partir da data da inscrição deste loteamento no Cartório de Registro de Imóveis de São Nicolau, passam a integrar o domínio da Prefeitura Municipal de Pirapó as áreas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e de áreas verdes de lazer de uso Público. O processamento de guias de transmissão de propriedades, bem como a concessão de “habite-se” para qualquer construção realizada nos lotes ou em áreas de propriedade privada, ficam condicionados à expedição, por parte da Prefeitura Municipal de Pirapó, de certidão de aprovação do loteamento e de documento de aceitação definitiva das obras a serem realizadas constantes do decreto de aprovação do projeto de loteamento. Outrossim, ficam caucionados os lotes...(discriminá-los) que não podem ser vendidos antes da emissão do documento de aceitação.”

Art. 25. A Prefeitura Municipal pode autorizar a execução, por etapas, dos projetos de parcelamento, desde que seja assegurado ao comprador o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos no parcelamento.

Parágrafo único. O termo de compromisso referido no inciso IV do art. 24 deve definir as áreas correspondentes a cada etapa e as condições de liberação de cada área convencionada, conforme o cronograma referido no art. 23, § 2º desta Lei.

SEÇÃO III

DOS ATOS DE APROVAÇÃO DO PROJETO E DAS GARANTIAS

Art. 26. Uma vez aprovado o projeto de parcelamento, são elaborados e formalizados os seguintes atos:

I - termo de acordo;

II - decreto de aprovação do projeto.

Art. 27. Pela assinatura do termo de acordo, o loteador obriga-se a:

I - executar no prazo mínimo de 02 (dois) anos, sem qualquer ônus para o Município, as seguintes obras:

a) abertura e terraplenagem das vias de circulação e de áreas verdes de lazer, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

b) meios-fios de concreto e pavimentação, compatível com a destinação do loteamento, em todas as vias e praças;

c) canalização de águas pluviais;

d) drenagem, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;

e) arborização da área do parcelamento, na proporção mínima de 02 (duas) árvores em cada 100 (cem) metros quadrados de área destinada a uso privado;

f) construção de jardins, parques, praças e quaisquer outros equipamentos previstos no projeto de parcelamento submetido à Prefeitura municipal, tais como clubes, piscinas, campos e quadras de esportes;

g) rede de canalização de esgotos dos lotes até o duto mais próximo já existente ou até o local de tratamento dos resíduos;

h) rede de transmissão de energia elétrica, dentro dos padrões estabelecidos pelo órgão competente, dos lotes até a linha de transmissão mais próxima;

i) rede de abastecimento de água, dentro dos padrões estabelecidos pelo órgão competente, dos lotes até a rede geral;

j) abertura de poços artesianos, nos casos em que não exista um sistema de abastecimento de água ou a previsão de sua construção no prazo de 02 (dois) anos, autorizada, previamente, pela empresa concessionária;

l) quaisquer outras obras oriundas do atendimento aos dispositivos da presente Lei;

II - facilitar a fiscalização permanente do órgão municipal competente durante a execução das obras e dos serviços;

III - não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo e de cumpridas as demais obrigações impostas por lei ou assumidas no termo do acordo;

IV - fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes as condições de que só podem receber construções depois de executadas as obras previstas no inciso I deste artigo;

V - fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda dos lotes as obrigações de serviços e obras previstas no inciso I deste artigo, com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da superfície de suas áreas, no caso em que as obrigações forem executadas por etapas previamente acordadas;

VI - delimitar e identificar, por intermédio de marcos, cada parcela individualizada.

Art. 28. No caso de projeto de parcelamento a ser executado por etapas, o termo de acordo referido no art. 26 deve, ainda:

I - definir cada etapa do projeto total de modo a assegurar a cada comprador o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o parcelamento;

II - definir o prazo total de execução de todo o projeto e as áreas e os prazos correspondentes a cada etapa;

III - estabelecer condições especiais, se o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;

IV - indicar as áreas dadas em garantia, em proporção com as etapas do projeto.

Art. 29. O decreto de aprovação do projeto de parcelamento deve conter:

I - dados que caracterizam e identificam o parcelamento;

II - as condições em que o parcelamento foi aprovado;

III - indicação das áreas destinadas a vias de circulação, a praças, jardins e recreação, bem como as destinadas a usos institucionais e públicos, as quais se incorporam automaticamente ao patrimônio municipal como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para o Município;

IV - indicação das áreas a serem postas em garantia da execução das obras e, se for o caso, os prazos e áreas respectivas;

V - anexo do qual conste a descrição das obras a serem realizadas e o cronograma de sua execução físico-financeira.

SEÇÃO IV DO REGISTRO E FISCALIZAÇÃO

Art. 30. Após a lavratura do decreto de aprovação, a Prefeitura Municipal fornece a certidão de loteamento, de posse da qual o loteador encaminhará:

I - lavratura de escritura de hipoteca das áreas postas como garantia da execução das obras indicadas no inciso IV do art. 28 desta Lei e que devem ser descritas na escritura;

II - registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

III - emissão do alvará de licença para execução do arruamento, que será averbado no Cartório de Registro de Imóveis, a partir do que se aperfeiçoa a inscrição do loteamento projetado.

Art. 31. Uma vez realizadas as obras de que trata o inciso I do artigo 27, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, libera as áreas dadas em garantia.

§ 1º A liberação das áreas postas em garantia não pode ser parcial e somente ocorre quando todas as obras estiverem realizadas.

§ 2º No caso de projeto de parcelamento a ser realizado por etapas, a liberação das áreas postas em garantia é feita proporcionalmente a cada área convencionada.

Art. 32. Caso as obras não tenham sido realizadas no prazo de 02 (dois) anos, a contar da data da aprovação do parcelamento, o Município pode:

I - decretar a nulidade do ato de aprovação do projeto;

II - executar as obras por sua conta, cobrando do loteador, por meios administrativos ou judiciais, os custos das obras, acrescido de 40% (quarenta por cento) a título de administração.

Parágrafo único. Na imposição de penalidades durante a execução das obras, a Fiscalização Municipal deve observar o que dispõe o Código de Obras do Município de Pirapó.

SEÇÃO V DAS MODIFICAÇÕES

Art. 33. O loteador pode requerer modificação total ou parcial do projeto de arruamento ou parcelamento aprovado, desde que:

- I** - sejam obedecidas as normas legais e regulamentares;
- II** - seja obtida a anuência de todos os titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda, se for o caso.

CAPÍTULO IV DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES

Art. 34. O Poder Executivo municipal deve impedir, ou fazer demolir pelos meios legais, as edificações ou construções em lotes que contravenham esta Lei e a legislação federal, promovendo judicialmente o cancelamento das inscrições irregulares e as responsabilidades civil e criminal dos infratores.

Art. 35. Os parcelamentos em realização não aprovados e não licenciados pelos órgãos competentes estão sujeitos a embargo administrativo e devem ser regularizados, atendendo as determinações desta Lei e as demais disposições fixadas pela legislação municipal, sem prejuízo de outras cominações legais, em prazo que não exceda a 03 (três) meses do início de vigência desta Lei.

CAPÍTULO V DO DESMEMBRAMENTO E DO DESDOBRO

Art. 36. Para a aprovação de projetos de desmembramento e desdobro a Prefeitura deve exigir os mesmos procedimentos de tramitação e restrições urbanísticas já referidas nesta Lei, simplificando a documentação exigida.

Art. 37. Para a aprovação do projeto de desmembramento o interessado deve apresentar à Prefeitura Municipal certidão atualizada de propriedade e planta do imóvel contendo o seguinte:

- I** - indicação precisa das divisas da área do imóvel;
- II** - indicação do tipo de uso predominante no local;
- III** - indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- IV** - localização das edificações existentes na área lotes ou partes de lotes envolvidos no processo;
- V** - indicação da divisão de lotes pretendida na área e da situação anterior e da posterior ao desmembramento, em mapa na escala máxima de 1:1000, devidamente assinada pelo proprietário e por responsável técnico;
- VI** - memorial descritivo completo;
- VII** - quadro geral indicando o total de lotes e a distribuição das áreas:
 - a)** áreas vendáveis;
 - b)** áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários;

- c) áreas verdes;
- d) espaços livres de uso público;
- e) área das vias;
- f) área total do terreno com as devidas percentagens.

Art. 38. Para a aprovação de projeto de desdobro, o interessado deve apresentar a Prefeitura Municipal certidão atualizada de propriedade e planta do imóvel contendo o seguinte:

- I** - indicação precisa das divisas da área do imóvel e suas distâncias em relação ao arruamento próximo;
- II** - localização das edificações existentes na área a ser desdobrada;
- III** - indicação da divisão de lotes pretendidos;
- IV** - quadro de áreas, contendo a área total do terreno e as dos lotes resultantes.

CAPÍTULO VI DAS PENALIDADES

Art. 39. Está sujeita as penalidades, incluindo as previstas na legislação federal, qualquer infração a esta Lei, quando o empreendedor e o responsável técnico devem ser notificados.

Parágrafo único. O prazo de regularização é de 60 (sessenta) dias, prorrogável uma vez pelo mesmo prazo.

Art. 40. Devem ser lavrados auto de infração, se as exigências contidas na notificação não forem acatadas dentro do prazo concedido e auto de embargo, se as irregularidades tiverem continuidade, resultando em aplicação de multa nas duas situações.

§ 1º Cabe recurso, sem efeito suspensivo, desde que comprovado o pagamento da multa, dentro do prazo de 15 (quinze) dias.

§ 2º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, com o apoio do Judiciário, caso o empreendedor não acate as determinações.

Art. 41. Pela infração a dispositivos da presente Lei, estabelece-se as seguintes multas:

I - por iniciar as obras e ou a venda de terrenos sem projeto aprovado ou depois de vencidos os prazos de validade da aprovação: 20 (vinte) Valores de Referência Municipal - VRM, por hectare ou fração de gleba parcelada;

II - por executar o parcelamento desobedecendo o projeto aprovado: 30 (trinta) Valores de Referência Municipal - VRM, por hectare ou fração de gleba parcelada;

III - pela continuidade de obra embargada: 30 (trinta) Valores de Referência Municipal-VRM, por hectare ou fração da gleba parcelada, por cada dia, a partir da data do embargo;

IV - por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos ou corpos de água sem licença da Prefeitura Municipal ou de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais no escoamento das águas pluviais: 30 (trinta) Valores de Referência Municipal-VRM;

V - por qualquer outra infração não prevista neste artigo: 20 (vinte) Valores de Referência Municipal - VRM.

Parágrafo único. Na reincidência da mesma infração, as multas serão aplicadas em dobro.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 42. Na zona urbana, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados não forem aceitos pela Prefeitura Municipal, na forma desta Lei, o seu proprietário é lançado para pagamento de imposto territorial, com relação à área das referidas vias de circulação e logradouros.

Art. 43. Não cabe à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a constatar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 44. Os proprietários, compromitentes compradores e compromitentes cessionários, os seus sucessores, a título singular ou universal, de imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata esta Lei, ficam obrigados à observância de restrições urbanísticas do direito de construir de duas naturezas:

I - restrições convencionais, que são as estabelecidas pelo loteador, constantes no memorial e no contrato padrão, a serem observadas inclusive pela Prefeitura Municipal;

II - restrições legais, que são as estabelecidas pelo setor público para todas as urbanizações ou especificamente para determinados bairros ou loteamentos e têm supremacia sobre as restrições convencionais.

Art. 45. Esta Lei não se aplica aos parcelamentos do solo cujas licenças tenham sido concedidas até a data do início de vigência desta lei, desde que sejam iniciados no prazo máximo de 01 (um) mês após seu licenciamento.

Parágrafo único. Considera-se iniciado o parcelamento do solo para fins urbanos que comprove o registro público e que apresente pelo menos a demarcação dos lotes e o arruamento efetivado.

Art. 46. Esta Lei não se aplica aos projetos de parcelamento cujos pedidos de aprovação tenham sido protocolados até a data de sua publicação, desde que o projeto seja autorizado em prazo máximo de 02 (dois) meses.

Art. 47. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando todas as demais disposições de parcelamento de solo urbano vigentes até a data da sua sanção, em especial a Lei Municipal nº. 055/1989 e suas alterações posteriores.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE PIRAPÓ (RS), AOS VINTE E SETE (27) DIAS DO MÊS DE FEVEREIRO (02) DE DOIS MIL E SETE (2007).

LAURI LUIZ SCHEEREN
Prefeito Municipal

SUMÁRIO

PROJETO DE LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

Capítulo I Disposições Preliminares.....	art. 1º ao art. 6º
Capítulo II - Das Exigências Técnicas e Urbanísticas.....	art. 7º ao art. 18
Seção I - Dos Lotes e Quadras.....	art. 7º ao art. 8º
Seção II - Das áreas Destinadas a Uso Público.....	art. 9º ao art. 11
Seção III - Do Sistema de Circulação.....	art. 12 ao art. 13
Seção IV - Das Disposições Especiais.....	art. 14 ao art. 18
Capítulo III - Do Processamento.....	art. 19 ao art. 33
Seção I - Da Consulta Prévia.....	art. 19 ao art. 21
Seção II - Do Projeto.....	art. 22 ao art. 25
Seção III - Dos Atos de Aprovação do Projeto e das Garantias.....	art. 26 ao art. 29
Seção IV - Do Registro e Fiscalização.....	art. 30 ao art.32
Seção V – Das Modificações.....	art. 33
Capítulo IV - Dos Parcelamentos Irregulares.....	art. 34 ao art. 35
Capítulo V - Do Desmembramento e do Desdobro.....	art. 36 ao art. 38
Capítulo VI - Das Penalidades.....	art. 39 ao art. 41
Capítulo VII - Das Disposições Finais.....	art. 42 ao art. 47

**PROJETO DE LEI Nº 056, de 05 de dezembro de 2006
(Do Poder Executivo)**

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

O projeto de lei ora proposto visa a atualizar a matéria referente ao parcelamento do solo urbano do nosso município, bem como adaptá-la à legislação federal e estadual que rege esse tema. Tal atualização e adequação é de extrema relevância, haja vista que de 1989 (quando foi promulgada a lei atual) para cá, houveram diversas alterações que precisam ser aplicadas à nossa legislação.

Do exposto, se faz necessária a adequação proposta para que haja consonância entre as legislações federal, estadual e municipal e para que seja facilitada a implantação do Plano Diretor Municipal, Planejamento esse, indispensável ao crescimento e desenvolvimento sustentável do município de Pirapó.

Assim sendo, estamos encaminhando o presente projeto de lei contando com o apoio dos nobres vereadores na sua apreciação e votação.

LAURI LUIZ SCHEEREN
Prefeito Municipal