

...: Imprimir ...



Câmara Municipal de Campo Bom

Estado do Rio Grande do Sul

LEI MUNICIPAL Nº 1.597, DE 01/08/1994

Dispõe sobre parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

DEOCLECIO SCHUETZ, Prefeito Municipal de Campo Bom, no uso de suas atribuições legais, tendo a Câmara Municipal de Vereadores aprovado, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei, observado o disposto na [Lei Federal 6.766 de 1979](#), e Legislação Estadual pertinente.

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º Do parcelamento do solo urbano, será feito mediante loteamento e desmembramento, observadas as disposições desta Lei:

I - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aberturas de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes, bem como, de lotes para formação de novos lotes, desde que mantenham as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei, e no Plano Diretor de urbanização, aproveitando o sistema viário existente com infra-estrutura básica mínima (rede de água, rede elétrica e rede de esgoto), sem que haja abertura de novas vias, nem prolongamento, modificações ou ampliações das já existentes.

Art. 3º Todo o parcelamento do solo com características urbanas dentro do Território Municipal, deve ser submetido à aprovação do órgão competente do Município, obedecidas às diretrizes do Plano Diretor.

Parágrafo único. Sob as mesmas disposições, deverá ser constituído o loteamento para formação de Sítios de Recreio, vedada a sua localização na Zona Rural, quando inferior à fração mínima de parcelamento rural.

Art. 4º Para efeito desta Lei considera-se:

I - Área Urbana - O espaço territorial destinado a implantação de atividades, usos e funções urbanas, assim declarado em Lei Municipal e subdividido em zonas definidas no Plano Diretor;

II - Área Rural - Espaço territorial do Município destinado à utilização agro-pecuária, excluída a área urbana;

III - Área de Preservação do Meio Ambiente e Área de Utilização Especial - O espaço territorial assim declarado por Lei Municipal, de acordo com normas federais, estaduais ou municipais, com o objetivo de manter o equilíbrio ecológico através da preservação e recuperação da fauna, da flora e dos monumentos naturais, paisagísticos e do patrimônio histórico e cultural;

IV - Área Verde de Lazer e Recreação - O espaço destinado às atividades sociais, cívicas, esportivas, culturais e contemplativas da população, tais como: praças, parques, bosques, jardins, etc.;

V - Área Institucional - Aquela área de uso público especial e destinada à instalação de equipamentos comunitários, tendentes às atividades de educação e cultura; lazer, administração e similares.

VI - Equipamentos Urbanos - Os componentes de infra-estrutura tais como: equipamento público de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública e pavimentação.

Art. 5º Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, em Zonas Urbanas, assim definidas por Lei.

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em terrenos alagadiços, sem sistema de drenagem, antes de tomadas às providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Em terrenos sujeitos a inundações e alagamentos até a cota de 10,00m NT - (Nível Torres) - cota de urbanização;

III - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

IV - Em terrenos com declividade igual ou superior à 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas do Departamento Técnico competente;

V - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, conforme a [Lei 4771 - Código Florestal](#) e a [Lei 6766 - Parcelamento do Solo Urbano](#);

VI - Em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até sua correção.

Art. 6º Ao longo das águas correntes e faixas de domínio público das rodovias, estradas vicinais, ferrovias e

duto, (tais como oleodutos, gasodutos, etc.) será obrigatória à reserva de um faixa não edificável de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da Legislação Florestal ou Ambiental.

Parágrafo único. Ao redor de águas dormentes, tais como lagoas, reservatórios de águas naturais ou artificiais, e nas nascentes, deverá ser observada uma faixa marginal de pelo menos 50,00m (cinquenta metros), a partir de seu nível máximo.

Art. 7º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, quando a gleba situar-se em área urbana e no máximo a 1.000m (mil metros) dos seguintes melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- a) via pavimentada;
- b) rede de abastecimento de água potável;
- c) rede de energia elétrica;
- d) escola de primeiro grau;
- e) ponto atendido por transporte coletivo;

Art. 8º Quando a gleba a ser parcelada exigir a execução de extensão da obras e de infra-estrutura urbana, a aprovação do parcelamento será condicionada à execução da mesma pelo interessado com aprovação dos órgãos competentes.

CAPÍTULO II - DOS LOTEAMENTOS

Seção I - Procedimento para a Realização de Loteamento do Solo Urbano

Art. 9º Os loteamentos deverão atender aos requisitos estabelecidos no CAPÍTULO IV "DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS", os estabelecidos no Plano Diretor e nos demais regulamentos aplicáveis à espécie.

Parágrafo único. Além da documentação mencionada nesta Lei, o setor competente municipal poderá solicitar documentação necessária complementar.

Subseção I - Diretrizes

Art. 10. Para a realização de loteamento deverão ser requeridas, previamente, ao setor competente municipal, as diretrizes municipais para urbanização da gleba.

Parágrafo único. Deverão ser apresentados os seguintes documentos para tanto:

- I - Requerimento expresso e escrito, contendo a qualificação completa do interessado (nome, CPF/CGC, endereço, representante legal, etc...);
- II - Título de propriedade do imóvel;
- III - Duas vias de cópias de mapas, constando pelo menos:
 - a) localização da gleba a ser loteada indicando as suas divisas no Mapa Básico Municipal, em escala 1:10.000;
 - b) localização dos cursos d'água, bosques, matas, culturas, rochas, construções e redes de infra-estrutura existentes no interior da gleba;
 - c) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada, em raio mínimo de 1.000m (mil metros);
 - d) indicação da rede de drenagem natural da zona onde se situa a gleba;
 - e) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

Art. 11. O Órgão de Planejamento Municipal, indicará nas plantas apresentadas junto ao requerimento, as diretrizes a serem consideradas:

- I - As ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido;
- II - O traçado básico do sistema viário principal;
- III - A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- IV - As faixas sanitárias do terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais, e as faixas não edificáveis;
- V - A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicações dos usos compatíveis;
- VI - A relação dos equipamentos da infra-estrutura que deverão ser projetados e executados pelo loteador, bem como o tipo de pavimentação e informações sobre os gabaritos e sobre a arborização das vias de circulação.

Parágrafo único. De posse das informações recebidas, o requerente solicitará as diretrizes de Planejamento Estadual e Metropolitano.

Art. 12. As informações obtidas em razão da consulta preliminar terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, após a sua emissão. Findo o prazo sem que o interessado apresente o anteprojeto relativo à consulta, esta caducará sendo necessário nova consulta e o enquadramento na Legislação em vigor.

Art. 13. É de responsabilidade exclusiva do loteador:

- I - a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação pública;
- II - a instalação de redes de drenagem pluvial e separadora do esgoto doméstico, esta última sob o passeio, em cada lado da via pública, salvo exigência distinta do órgão ambiental estadual;

III - a execução das obras de abertura e pavimentação das vias de circulação, colocação do meio-fio e sarjeta;

IV - a arborização das ruas e a urbanização das áreas verdes e de lazer e recreação;

V - a execução das pontes, dragagens, e/ou canalização de arroios;

VI - a edificação dos muros de arrimo necessários, e o enleivamento dos taludes.

§ 1º A urbanização inclui, obrigatoriamente:

a) a pavimentação das vias públicas com pedras irregulares de basalto, paralelepípedos, asfalto, ou blocos de concreto;

b) a regularização e nivelamento dos passeios públicos, com o meio-fio, em toda a respectiva largura;

c) a arborização das vias públicas, espaçamento de 4 a 5 metros entre um e outro vegetal, com espécies indicadas pelo Município;

d) o cercamento das áreas institucionais, e a edificação/implantação dos equipamentos pertinentes às mesmas;

e) a implantação da iluminação pública, nos termos das especificações técnicas fornecidas pelo Município.

§ 2º As vias públicas deverão receber pavimentação adequada ao tipo de uso e as condições do solo.

§ 3º Somente será permitida a pavimentação com pedras irregulares de basalto, em loteamentos populares promovidos por entes públicos, ou por cooperativas habitacionais, ou por associações habitacionais.

§ 4º Os meios-fios deverão ser de granito ou de concreto, na conformidade das normas técnicas da ABNT.

Subseção II - Anteprojeto

Art. 14. O anteprojeto de loteamento deverá atender as diretrizes fornecidas e ser encaminhado ao órgão competente do Município, em duas vias, acompanhadas dos seguintes documentos:

I - Memorial justificativo e descritivo, elaborado por responsável técnico, contendo:

a) qualificação completa e endereço do proprietário e do profissional legalmente habilitado, responsável técnico pelo anteprojeto, com as respectivas assinaturas;

b) descrição sucinta do loteamento com as suas características, denominação, destinação, situação e área e a fixação de zona ou zonas de uso predominante;

c) condições urbanísticas do loteamento e limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

d) limites e confrontações;

e) topografia;

f) bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

g) construções existentes;

h) equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilização pública, já existentes no loteamento e adjacências, com discriminação das distâncias respectivas da área em questão;

i) arruamento com solução adotada;

j) quarteirões e lotes com solução adotada;

k) indicação das áreas de uso institucional, áreas verdes e de recreação que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

l) quadro de áreas indicando os percentuais adotados;

m) pavimentação com tipo e classe dos materiais empregados.

II - Planta de situação na escala 1:10.000;

III - Planta de localização na escala 1:5.000;

IV - Declaração da CEEE de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local;

V - Declaração da CORSAN de que é viável o abastecimento de água potável no local;

VI - Planta planialtimétrica na escala de 1:1.000, acompanhada da respectiva planilha de cálculo analítico da área e curva de nível de metro em metro, vinculada ao sistema cartográfico metropolitano e amarrada à rede de referência cadastral, contendo:

a) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração;

b) localização das vias públicas limítrofes com a sua denominação oficial;

c) sistema interno de vias com a respectiva hierarquia e gabaritos;

d) indicação dos pontos geodésicos, da poligonal, auxiliares e de esquina e de referências e de referências de nivelamento;

e) identificação e dados relativos à demarcação de áreas destinadas a equipamentos urbanos que passarão ao domínio do Município;

f) identificação e dados relativos à demarcação de áreas destinadas à preservação permanente conforme indicação do órgão responsável pela preservação do meio ambiente;

g) planilha das ruas, quarteirões e lotes, contendo o resumo das dimensões e áreas com os respectivos percentuais.

VII - Perfis longitudinais das vias de comunicação, projetados na escala horizontal 1:1.000 e vertical 1:100, registrando as declividades previstas, os greides existentes e de projeto;

VIII - Perfis transversais das vias projetadas, com a largura dos passeios, faixas de rodagem, bem como as declividades em função da pavimentação exigida para cada logradouro, em número suficiente, de acordo com os acidentes do terreno, na escala 1:100;

IX - Laudo geológico do terreno, por avaliação de sua capacidade de suporte, e testes de permeabilidade.

Art. 15. Ao requerente será devolvida, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, uma via do anteprojeto indicado, se for necessário; os impedimentos intervenham na gleba e as anotações que se fizerem necessárias a fim de que seja feito o projeto definitivo ou o novo anteprojeto.

Parágrafo único. O requerente deverá apresentar as modificações exigidas pelo setor competente, dentro do prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, findo os quais, sem o atendimento das exigências será o processo indeferido e arquivado.

Subseção III - Projeto

Art. 16. Após a aprovação do anteprojeto, o requerente deverá apresentar a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, e o projeto acompanhado dos seguintes documentos:

- I - certidão negativa de tributos Municipais, Federais e Estaduais;
- II - aprovação ou anuência da Fundação Estadual de Proteção Ambiental - FEPAM, do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente - IBAMA, do Instituto Nacional da Colonização e Reforma Agrária - INCRA, e do órgão metropolitano, conforme legislação específica;
- III - projeto urbanístico, contendo memorial descritivo, planta cotada na escala 1:500 ou 1:1.000, quadro de áreas, medidas e confrontações do arruamento, dos quarteirões, dos lotes, das áreas verdes, de recreação e de uso institucional;
- IV - projeto completo da rede domiciliar de iluminação pública e de energia elétrica, com os respectivos memoriais e orçamentos aprovados pela AES SUL;
- V - projeto completo da rede de distribuição de água potável, com as respectivas especificações técnicas e orçamentos aprovados pela CORSAN, localizando os hidrantes com a aprovação do Corpo de Bombeiros, e, projeto completo da rede separadora do esgoto doméstico, ou do que for diversamente exigido pelo órgão ambiental estadual, também com especificações técnicas e orçamentos aprovados pela CORSAN;
- VI - projeto completo das instalações, obras e canalizações pluviais com as respectivas especificações técnicas e orçamentos, contendo a indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VII - projeto completo das instalações e equipamentos destinados ao sistema de esgotos sanitários, quando necessários, com as respectivas especificações técnicas e orçamentos aprovados pela CORSAN;
- VIII - projeto das obras de arte, com as respectivas especificações técnicas e orçamentos;
- IX - projeto geométrico das vias, com perfis longitudinais e transversais, incluindo as bordas dos quarteirões;
- X - projeto de arborização das vias de circulação e de urbanização das praças, com especificações técnicas;
- XI - projeto de pavimentação das vias, com especificações técnicas e orçamentos;
- XII - cronograma físico-financeiro de execução das obras.

§ 1º Os documentos exigidos nos incisos III a XII do *caput* deste artigo, deverão ser apresentados em 5 (cinco) vias.

§ 2º Os documentos exigidos nos incisos I e II, do *caput* deste artigo, deverão ser fornecidos em 1 (uma) via.

§ 3º Quaisquer obras e serviços que venham a ser realizados devem ter seus projetos submetidos à prévia aprovação do Município.

§ 4º No caso das redes não serem interligáveis com a rede da CORSAN, ou com outra rede qualquer, em funcionamento, o Projeto deverá ser acompanhado de:

- a) indicação da fonte de abastecimento;
- b) comprovação da suficiência do abastecimento;
- c) resultado da análise bio-físico-química da água;
- d) sistema de tratamento;
- e) projeto de captação e recalque;
- f) projeto do reservatório de distribuição.

§ 5º A implantação da rede d'água deverá ser feita em ambos os lados das vias, sob o passeio público, de acordo com o gabarito pré-estabelecido para o sistema viário no local.

Art. 17. A aprovação dada pelo órgão competente do Município aos projetos de loteamento, ficará condicionada à assinatura do Termo de Compromisso de Execução das obras de urbanização.

Art. 18. Mediante Termo de Compromisso, o proprietário será obrigado:

I - A executar, às suas expensas, de acordo com o cronograma de execução de obras, no prazo fixado pelo Município, todas as obras constantes dos projetos aprovados;

II - A executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de pedra ou concreto, segundo padrão estabelecido pelo Município.

§ 1º O prazo a que se fere o inciso I deste artigo, não poderá ser superior a 2 (dois) anos.

§ 2º Ocorrendo circunstâncias especiais que justifiquem, poderá o Município, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas, no prazo máximo de 2 (dois) anos, para cada etapa, desde que observado o seguinte:

- 1 - a execução de cada etapa deverá sofrer revalidação;
- 2 - o loteamento deverá projetar mais de 50 (cinquenta) lotes;
- 3 - o Termo de Compromisso deverá fixar prazo total para execução completa das obras;
- 4 - serão executadas nas áreas, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 19. A execução das obras de urbanização será fiscalizada pelos órgãos técnicos do Município.

Art. 20. A execução das obras a que se refere o artigo anterior deverá ser objeto de prestação de garantia por

parte do loteador, segundo uma das seguintes modalidades:

I - Garantia hipotecária;

II - Caução em dinheiro, títulos da Dívida Pública, Carta de fiança bancária ou seguro-garantia.

§ 1º No caso de hipoteca a mesma deverá ser no mínimo equivalente ao valor do orçamento das obras de infraestrutura e nunca inferior a 50% (cinquenta por cento) do número total de lotes, em localização à escolha do Município. Em qualquer das demais modalidades de garantia o seu valor deverá ser equivalente a 100% (cem por cento) do custo ornamentado das obras a serem executadas e aceito pelo Órgão Técnico competente do Município.

§ 2º O valor das obras a serem realizadas para fim da assinatura do Termo de Compromisso será determinado, segundo os índices de custo estabelecidos no mercado da construção civil, à data da assinatura do mesmo.

§ 3º No ato da garantia, qualquer que seja a sua forma, deverão constar especificamente:

1 - As obras e serviços de responsabilidade do proprietário do loteamento;

2 - O prazo para execução das obras de infra-estrutura fixado no Termo de Compromisso;

3 - A identificação das áreas dadas em garantia, no caso da hipoteca, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado.

Art. 21. Assinado o Termo de Compromisso e devidamente formalizada a prestação de garantia, o interessado receberá uma cópia do projeto devidamente autenticada com o respectivo despacho de aprovação.

Art. 22. Depois da aprovação do projeto, bem como das assinaturas do Termo de Compromisso, prestação de garantia, averbação e registro no Cartório de Registro de Imóveis, deverá o interessado requerer licença para execução das obras exigidas, anexando o comprovante do pagamento dos emolumentos municipais relativos ao pedido de licença.

§ 1º A licença será concedida mediante Alvará de Licença para construção entregue ao interessado acompanhada de uma cópia do projeto aprovado devidamente autenticada pelo Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º O Alvará de Licença para construção referente a todas as obras de infra-estrutura do loteamento terá validade de 6 (seis) meses. Vencido este prazo sem que tenham sido iniciadas as obras, deverá ser requerido novo Alvará de Licença para sua execução.

Art. 23. O registro do loteamento no Registro de Imóveis, se fará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto e antes do início da comercialização das unidades autônomas, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 24. Decorrido o prazo estabelecido através do Termo de Compromisso para a execução das obras do loteamento e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, o loteador será notificado, para regularizar a situação. Tendo ocorrido caducidade da aprovação e da licença, deverá o projeto ser submetido à nova aprovação e licenciamento, sob pena de multa prevista no artigo 63, inciso I desta Lei.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não impedirá o Município de compelir judicialmente o loteador ao cumprimento das suas obrigações.

Art. 25. Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao loteamento, o Município, a requerimento do loteador e após vistoria de seu órgão competente o exonerará da garantia prestada.

Parágrafo único. A critério da autoridade competente, e desde que tal não desfigure a garantia dada, poderá haver exoneração parcial da mesma, à medida em que forem sendo executadas as obras, segundo o cronograma aprovado e estabelecido no Termo de Compromisso.

Art. 26. Desde a data do registro de loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e logradouros públicos, as áreas verdes, de recreação e de uso institucional constante do Projeto e Memorial Descritivo.

Art. 27. O Município só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes, após haver em sido por ele vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infra-estrutura urbana.

Seção II - Do Loteamento para a Formação de Sítios de Recreio

Art. 28. Considera-se loteamento para formação de sítio de recreio a subdivisão de imóvel, situado em perímetro urbano e que esteja incluído em áreas de ocupação extensiva, de proteção ambiental, de interesse paisagístico e de lazer, assim declaradas pelo poder público, e que se destinem a lazer e recreação.

Art. 29. Os loteamentos para formação de sítios de recreio, deverão ser submetidos à apreciação prévia do INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária e IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e à anuência do Órgão Metropolitano e da FEPAM - Fundação Estadual de Proteção Ambiental.

Art. 30. Os loteamentos para formação de sítios de recreio, estão sujeitos às mesmas exigências urbanísticas, descritas no Capítulo IV "Das Especificações Técnicas", feitas aos loteamentos urbanos, com exceção daquelas referentes ao tamanho mínimo de lotes e ao comprimento e a largura máxima de quarteirões e tipo de pavimentação.

Parágrafo único. O empreendedor deverá apresentar perfil geotécnico das vias para que possa ser avaliada a sua capacidade de suporte e definido o tipo de pavimentação.

Art. 31. Os lotes e quarteirões terão como dimensões:

I - Lotes com testada mínima de 25,00m (vinte e cinco metros);

II - Lotes com área mínima de 1.000,00m² (mil metros quadrados).

§ 1º Nos lotes a relação máxima entre a testada profundidade será de 1:3 (um para três);

§ 2º O quarteirão tem dimensão máxima de 600,00m (seiscentos metros).

Seção III - Dos Loteamentos com Construção de Unidades Habitacionais

Art. 32. O loteamento executado pela iniciativa privada, que incluir a construção de unidades habitacionais, deverá atender aos seguintes requisitos:

I - Os lotes terão área mínima e testada mínima conforme zoneamento estabelecido no Plano Diretor;

II - Os projetos das áreas verdes e das edificações e demais equipamentos deverão ser apresentados juntamente com o projeto de loteamento;

III - As áreas verdes deverão ser entregues urbanizadas e equipadas ao Município.

§ 1º Considera-se urbanizada área dotada de arborização, jardins arbustivos, relvados, lagos, passeios, com preparo do solo tais como, nivelamento, escavação, pavimentação, plantio e modulagem com taludes e platôs, bem como o projeto e execução da drenagem e iluminação.

§ 2º Considera-se a área verde equipada aquela dotada de equipamentos destinados à recreação e lazer.

§ 3º Fica a critério do órgão competente do Município a determinação do equipamento a ser construído na área de uso institucional, tais como escola, creche, posto de saúde ou posto policial.

Seção IV - Dos Loteamentos Populares

Art. 33. Considera-se loteamento popular aquele destinado especificamente população de baixo poder aquisitivo, promovido pelo poder público.

Art. 34. O Município implantará loteamento popular ou celebrará convênio para esse fim, com órgão federais ou estaduais.

Art. 35. O loteamento popular terá destinação residencial, podendo o Município autorizar o exercício de pequeno comércio varejista e de produção artesanal, bem como designar a sua localização.

Art. 36. Os loteamentos populares deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Possuírem os lotes área mínima de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 9,00m (nove metros);

II - Haver tratamento das áreas de recreação;

III - Serem observados os ditames desta Lei, no que couber.

Art. 37. No caso de loteamentos de interesse social promovidos e executados pelo Município ou de programas para o reassentamento de vilas irregulares, o Poder Executivo Municipal poderá fixar diretamente as dimensões dos lotes, quarteirões e vias, bem como estabelecer outras porcentagens de área pública e sistemas menos onerosos de abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública, ouvido o Conselho do Plano Diretor.

Art. 38. O loteamento popular que incluir a construção de unidades habitacionais unifamiliares, deverá também incluir a de edificação de equipamentos, a critério do setor competente, tais como escola, creche, posto de saúde, posto policial e/ou centro comunitário.

Seção V - Dos Condomínios por Unidades Autônomas que se Constituírem em Casas Térreas ou Assobradadas

Art. 39. A instituição o condomínio na forma do artigo 8º, letra "a" da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 obedecerá ao disposto em Lei Municipal específica.

Art. 40. Excluem-se do disposto nesta Seção, os condomínios por unidades autônomas constituídos por 2 (dois) prédios de habitação unifamiliar.

Seção VI - Dos Loteamentos Industriais

Art. 41. Aplica-se ao Loteamento Industrial o disposto na Legislação Federal, especialmente o disposto na Lei 6.803 de 02 de julho de 1980, na Legislação Estadual pertinente e as disposições do Plano Diretor do Município.

Art. 42. O Município, conforme a localização do empreendimento, o número de lotes industriais e número de empregados possíveis no local, poderá exigir a construção de creche e escola, bem como o tratamento das áreas verdes, fornecendo então ao proprietário do loteamento, o programa de necessidades.

Art. 43. Os lotes e quarteirões terão como dimensões mínimas:

I - Testada igual a 30,00m (trinta metros);

II - Área igual a 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

§ 1º Nos lotes a relação máxima entre a testada e a profundidade será de 1:3 (um para três);

§ 2º O quarteirão industrial terá dimensão máxima de 600,00m (seiscentos metros), devendo ocorrer passagens para pedestres a cada 300,00m (trezentos metros).

CAPÍTULO III - DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 44. Para a realização do desmembramento deverá ser requerido previamente ao órgão competente do Município, as diretrizes para urbanização da gleba, na forma do [artigo 10 desta Lei](#), as quais serão fornecidas na conformidade dos [artigos 11](#) e [12](#) do mesmo Diploma.

Seção I - Anteprojeto

Art. 45. O anteprojeto de desmembramento deverá atender às diretrizes fornecidas e ser encaminhado ao órgão competente do Município acompanhando os seguintes documentos em 2 (duas) vias:

I - Memorial descritivo e justificativo, elaborado e firmado pelo respectivo responsável técnico e pelo proprietário do imóvel, contendo:

a) qualificação completa e endereço do proprietário do imóvel e do profissional legalmente habilitado, responsável técnico pelo anteprojeto;

b) descrição sucinta do desmembramento com as suas características, denominação, destinação, situação e área e a fixação de zona ou zonas de uso predominante.

c) condições urbanísticas do desmembramento e limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

d) topografia;

e) bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

f) construções existentes;

g) indicação de áreas de uso institucional, áreas verdes e de recreação que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

h) quadro de áreas indicando os percentuais adotados.

II - Planta de localização na escala 1:5.000;

III - Planta planialtimétrica na escala de 1:500, acompanhada da respectiva planilha de cálculo analítico da área e curva de nível de metro em metro, vinculada ao sistema cartográfico metropolitano e amarrada à rede de referência cadastral, contendo:

a) subdivisão dos lotes com as respectivas dimensões e numeração;

b) localização das vias públicas limítrofes com a sua denominação oficial;

c) indicação dos pontos geodésicos, da poligonal, auxiliares e de esquina e de referências de nivelamento;

d) identificação e dados relativos à demarcação de áreas destinadas a equipamentos urbanos que passarão ao domínio do Município;

e) identificação e dados relativos à demarcação de áreas destinadas à preservação permanente conforme indicação do órgão responsável pela preservação do meio ambiente;

f) planilha dos lotes, contendo o resumo das dimensões e áreas com os respectivos percentuais.

Art. 46. Ao requerente será devolvida, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, uma via do anteprojeto indicando, se for necessário, os impedimentos que intervenham na gleba e as anotações que se fizerem necessárias a fim de que seja feito o projeto definitivo ou o novo anteprojeto.

Parágrafo único. O requerente deverá apresentar as modificações exigidas pelo setor competente, dentro do prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, findo os quais, sem o atendimento das mesmas, será processo indeferido e arquivado.

Seção II - Projeto

Art. 47. Após a aprovação do anteprojeto, o requerente deverá apresentar ART e o projeto com os seguintes documentos:

I - Certidão negativa de tributos municipais;

II - Aprovação, ou anuência da Fundação Estadual de Projeção Ambiental - FEPAM, do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente - IBAMA, quando se fizer necessário, além do órgão metropolitano, conforme legislação específica, em uma via, original;

III - Projeto urbanístico, contendo Memorial Descritivo, planta cotada na escala 1:500, quadro de áreas e medidas e confrontações dos lotes, das áreas públicas e dos arruamentos, em três vias.

Parágrafo único. Quaisquer que venham a ser realizadas devem ter seus projetos submetidos à aprovação do Município.

Art. 48. A aprovação do desmembramento a que se refere o artigo anterior, só poderá ser concedida se forem satisfeitos os requisitos previstos nesta Lei, Capítulo IV, "Das Especificações Técnicas", e as disposições do Plano Diretor, especialmente no que se refere ao tamanho mínimo dos lotes, comprimento e largura máxima de quarteirões.

Art. 49. Não será permitido desmembramento do solo em loteamentos aprovados com características de Sítios de Recreio.

CAPÍTULO IV - DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Seção I - Do Arruamento

Art. 50. O sistema viário é o conjunto das vias hierarquizadas, que constituem o suporte físico da circulação no território municipal.

Art. 51. As vias classificam-se em:

- I - Rodovias, com gabarito variável, implantadas sob controle direto de outros órgãos governamentais;
- II - Vias estruturais ou principais, com gabarito mínimo de 30,00m (trinta metros) declividade máxima de 9% (nove por cento), declividade mínima de 0,5% (zero vírgula cinco por cento), e raio mínimo de 100,00m (cem metros), destinadas a circulação geral;
- III - Vias coletoras ou secundárias, com gabarito mínimo de 18,00m (dezoito metros), declividade máxima de 9% (nove por cento), declividade mínima de 0,5% (zero vírgula cinco por cento), e raio mínimo de 50,00m (cinquenta metros), destinadas a distribuir os fluxos de circulação local;
- IV - Vias locais, com gabarito mínimo de 15,00m (quinze metros), declividade máxima de 11% (onze por cento), declividade mínima de 0,5% (zero vírgula cinco por cento), e raio mínimo de 50,00m (cinquenta metros), destinadas a orientar os fluxos dos quarteirões, permitir o acesso a pontos internos e específicos, e canalizar o tráfego para vias secundárias.

§ 1º As vias que terminarem em "cul de sac", deverão obedecer o gabarito para as vias locais e raio mínimo da praça de retorno de 14,00 (quatorze metros), além do seguinte:

- 1 - A extensão da via "Cul de Sac" somada à praça de retorno não poderá exceder a 100,00m (cem metros);
- 2 - Quando da implantação sucessiva de vias com praça de retorno, a continuidade viária com o entorno deverá ser prevista numa distância máxima de dois quarteirões de acordo com a Legislação Municipal.

§ 2º Excepcionalmente poderão ser adotadas passagens para pedestres, com gabarito nunca inferior a 6,00m (seis metros), sendo que as construções nos lotes lindeiros a estas deverão observar um recuo lateral de 2,00m (dois metros) no mínimo.

§ 3º O ângulo horizontal de intersecção das vias não será inferior a 60° (sessenta graus).

Art. 52. As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à topografia, à natureza dos usos, à densidade populacional prevista para as áreas servidas, e às diretrizes do Plano Diretor do Município.

Art. 53. A pavimentação, arborização e iluminação serão feitas de acordo com as exigências do parágrafo único do artigo 13 desta Lei.

§ 1º A pavimentação das vias de circulação ser indicada pelo órgão competente do Município e de acordo com o estudo geológico e capacidade de suporte das vias.

§ 2º Em casos especiais, os cursos de d'água poderão ser canalizados, a critério dos órgãos técnicos competentes.

Seção II - Dos Quarteirões

Art. 54. Os quarteirões situados em Zonas Residenciais Mistas ou Comerciais, serão constituídos de modo que a distância entre duas vias não seja inferior a 30,00m (trinta metros) e não ultrapasse 200,00m (duzentos metros).

Parágrafo único. Serão admitidos quarteirões com dimensões superiores somente e áreas especiais previstas pelo Plano Diretor, em loteamentos industriais e para a formação de sítios de recreio.

Seção III - Dos Lotes

Art. 55. Considera-se lote cada uma das porções fundiárias resultantes de loteamento ou de desmembramento com pelo menos uma divisa lindeira com a via pública.

Art. 56. Os lotes terão área mínima e testada mínima conforme zoneamento definido pelo Plano Diretor.

§ 1º Os lotes formados de áreas remanescentes, ou sobras de áreas oriundas de desmembramentos, deverão ter a testada mínima de 10,00m (dez metros) e a área mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados).

§ 2º Nos lotes de declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento), somente será permitida terraplanagem e construção quando houver projeto de recuperação das condições originais da vegetação superficial e contenção dos taludes (recomposição e restauração ecológica e paisagística).

§ 3º A relação entre a testada e a profundidade não poderá ser superior à 1:3 (um para três).

§ 4º Em lotes com forma irregular deverá ser possível a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 10,00m (dez metros).

Art. 57. Os cursos d'água (sangas, arroios, etc.) não poderão ficar no interior ou nos limites dos lotes, salvo em casos excepcionais, devendo a faixa não edificável ser gravada no documento de posse do proprietário.

Art. 58. Nos lotes em que incidirem restrições à ocupação, estas não poderão exceder 35% (trinta e cinco por cento) da área total do lote.

Art. 59. Os lotes deverão ser demarcados com marcos de pedra ou concreto, segundo o padrão recomendado pelo Município.

Parágrafo único. A colocação dos marcos de concreto e sua manutenção até a venda total dos lotes são de inteira responsabilidade do loteador.

Seção IV - Das Áreas Verdes, de Recreação e de Uso Institucional

Art. 60. Nos loteamentos, inclusive os destinados a sítios de recreio, deverão ser previstas para uso institucional que correspondam a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da gleba total, e, áreas verdes e de recreação, correspondendo a, no mínimo, 10% (dez por cento) da gleba total, em área única nunca inferior a 300,00m² (trezentos metros quadrados).

Art. 61. Nos desmembramentos, em que a área atingida possua uma superfície total igual ou superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), deverá ser transferida, pelo desmembrador ao Município, uma área para fins de uso público (institucional, de lazer, de preservação permanente, destinada a praças, vias públicas, ou área verde, entre outros), com superfície mínima igual a 10% (dez por cento) da área total a ser desmembrada.

§ 1º A superfície a ser transferida ao município pelo desmembrador, não poderá ser inferior a do menor lote legalmente permitido na zona de uso em que estiver inserida.

§ 2º Quando a área desmembrável for atingida por duas ou mais zonas de uso, considerar-se-á, para os fins de definição do previsto no parágrafo 1º deste artigo, aquela em que se encontrar a sua maior porção.

§ 3º A transferência do domínio pelo desmembrador ao Município, de que trata o *caput* deste artigo, deverá efetivar-se por doação graciosa, sem ônus, encargo, ou destinação específica, e sem quaisquer despesas para o Erário Municipal, inclusive no que se refere ao respectivo registro no Ofício Imobiliário.

Art. 62. Nos loteamentos a porcentagem da área pública não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) total a ser loteada.

Parágrafo único. O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo nem destiná-las a outros fins que não os previstos em Lei, salvo venda ou permuta para aquisição de áreas equivalentes a fim de melhor realocar a atividade pública prevista.

CAPÍTULO V - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 63. Constituem infrações aos dispositivos deste Diploma:

I - Iniciar a execução de obras sem o projeto aprovado pelo Município, ou após a caducidade da aprovação, ou executar a obra em desacordo com o projeto aprovado.

MULTA: Valor correspondente a 500 (quinhentos) vezes a Unidade Padrão Municipal - UPM.

II - Dar prosseguimento às obras embargadas administrativamente.

MULTA: Por dia, excluindo os anteriores à aplicação da primeira multa, o valor correspondente a 50 (cinquenta) vezes a Unidade Padrão Municipal - UPM.

III - Aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, alterar ou modificar o relevo e promover modificações nos escoamentos, sem licença do poder público, ou fazê-lo se as necessárias cautelas técnicas, de modo a provocar danos ao Município ou a terceiros.

MULTA: Valor correspondente a 100 (cem) vezes a Unidade Padrão Municipal - UPM.

IV - Omitir-se nas providências para sanar as faltas enumeradas nos incisos anteriores.

MULTA: Valor correspondente a 50 (cinquenta) vezes a Unidade Padrão Municipal - UPM, por dia, excluídos os anteriores à aplicação da primeira multa.

§ 1º As penas dos incisos II e IV não excluem as dos incisos I e III, cabendo a aplicação cumulativa.

§ 2º Na reincidência, as penas serão aplicadas em dobro.

§ 3º A imposição de multas não exclui outras sanções cabíveis.

§ 4º A autoridade competente poderá conceder prazo que entender razoável para o responsável sanar as falhas capituladas no inciso III.

Art. 64. A imposição de multas será comunicada ao infrator mediante notificação escrita e detalhada.

Parágrafo único. O pagamento da multa não exime o infrator do atendimento das disposições legais, nem do ressarcimento dos danos eventualmente causados.

Art. 65. Verificada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Municipalidade, por seu órgão competente, lavrará Auto de Infração e notificará o responsável para a correção sem prejuízo das penas previstas no artigo 63. Se desatendida, embargará as obras ou trabalhos, mediante lavratura de Auto de Embargo.

Parágrafo único. Não observada, a notificação de embargo, a Municipalidade requererá força policial para fazer cumpri-la.

Art. 66. Durante a execução, ocorrendo descumprimento incorrigível do projeto, o Prefeito Municipal poderá cassar o Alvará de Licença, para o loteamento, desmembramento, reloteamento ou condomínio por unidades autônomas.

CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 67. A inobservância dos dispositivos desta Lei ou do Plano Diretor do Município, acarretará o indeferimento do pedido de aprovação do parcelamento em qualquer de suas modalidades (loteamento, desmembramento, reloteamento ou condomínio por unidades autônomas), sendo facultado ao interessado reapresentar o pedido

com as devidas correções, a qualquer tempo.

Art. 68. Os projetos de loteamento em qualquer de suas modalidades, de desmembramento e de condomínio por unidades autônomas, de que trata a presente Lei, deverão ser aprovados no prazo de 120 (cento e vinte) dias, uma vez apresentados com todos os seus elementos, suspendendo-se a contagem deste prazo quando necessária a apresentação de complementação de documentos.

Art. 69. A aprovação do projeto não eximir ou suprirá:

I - O cumprimento das determinações municipais sobre arruamentos, escavações, aterros, sistemas de águas pluviais e domiciliares, esgotos sanitários e proteção paisagística e monumental;

II - A Licença Municipal necessária a qualquer construção, reconstrução, aumento, reforma ou demolição de prédios, muros ou obras de arte.

Art. 70. Caberá ao loteador, incorporador ou qualquer outro responsável:

I - Conservar, pelo período de 2 (dois) anos, (prazo máximo para execução das obras de loteamento) as vias públicas que implantar de sorte a mantê-las em boas condições de pavimentação;

II - Assinalar com placas metálicas as denominações dos logradouros públicos, segundo as especificações da Municipalidade, e respeitada a competência desta para atribuir os respectivos nomes.

Art. 71. Todo empreendimento compreendido no campo de incidência desta Lei deverá ostentar, no local de sua implantação, sob pena de embargo administrativo, uma placa indicativa da data de início e data prevista para o seu término, contendo a indicação dos responsáveis técnicos legalmente habilitados.

Parágrafo único. As datas assinaláveis nas placas são aquelas constantes dos projetos aprovados pela Municipalidade.

Art. 72. Fica concedido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de embargo e da multa prevista no artigo 63, inciso I para a regularização de todos os loteamentos (qualquer que seja a modalidade), desmembramentos ou condomínios por unidades autônomas de que trata a presente Lei, que estejam sendo executados irregularmente.

Parágrafo único. Desaprovado o pedido de regularização a execução do empreendimento será imediatamente embargada pelo Município.

Art. 73. Não caberá ao Poder Público Municipal, qualquer responsabilidade por diferença de área dos lotes ou quadras verificadas em loteamentos aprovados.

Art. 74. O proprietário poderá fazer-se representar por procurador que apresente regular instrumento de mandato, quando da realização de consultas e/ou encaminhamento de anteprojetos ou projetos, mas a assinatura do responsável técnico deverá ser pessoal, e juntada da ART.

Art. 75. Nas áreas sujeitas à influência de aeródromos, o parcelamento do solo fica condicionado à aprovação prévia do Ministério da Aeronáutica - V Comando Aéreo Regional.

Art. 76. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação suscitadas na aplicação desta Lei, serão resolvidos pelo departamento competente, com o auxílio do Conselho do Plano Diretor.

CAPÍTULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 77. Revogadas as disposições em contrário, em especial a [Lei Municipal nº 420/77](#), esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, 17 de agosto de 1994.

*DEOCLECIO SCHUETZ,
Prefeito Municipal.*

Registre-se e Publique-se

*Marli Martins,
SECRETÁRIA DE ADMINISTRAÇÃO.*