

LEI MUNICIPAL Nº 1.399/98, DE 29 DE DEZEMBRO DE 1998.

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município e dá outras providências.

SERGIO LUIZ ARSEGO, Prefeito Municipal de Paim Filho, Estado do Rio Grande do Sul,

FAÇO SABER, em cumprimento ao disposto na Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - O parcelamento do solo urbano, mediante loteamento e desmembramento no Município de Paim Filho, será regida pela presente Lei e obedecerá ao disposto na legislação federal, estadual e demais disposições aplicáveis à espécie.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

I - ÁREA URBANA, a destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificadas em 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 (mil) metros a partir do limite da zona urbana.

§ 1º - A inclusão de determinado perímetro na área urbana e na área de expansão urbana depende de Lei Municipal.

§ 2º - 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 acréscimo da cidade.

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

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

§ 2º - Desmembramento é a subdivisão de glebas 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. 4º - Para 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, área complementar que poderá ser exigida pelo Poder Público, em cada loteamento, área "non aedificandi" destinada a equipamentos urbanos.

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. 5º - 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 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada.

§ 1º - Na aprovação de loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem superiores a 5.000 m² a porcentagem prevista no artigo anterior será reduzida para 15% (quinze por cento).

§ 2º - 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 áreas e o número total de lotes.

§ 3º - Em qualquer hipótese, a porcentagem mínima destinada as áreas enumeradas no parágrafo anterior, não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área a ser loteada.

§ 4º - Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e

as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 6º - Os loteamentos, para serem aprovados nos termos desta Lei, deverão ser dotados dos seguintes requisitos:

I - Demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos;
II - Abertura de todas as ruas, com colocação de meio-fio, de pedra de basalto ou concreto.

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. 7º - O interessado em efetuar o loteamento deverá comunicar essa intenção ao Município, mediante requerimento, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres, das reservas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de níveis à distância adequada;

III - a localização dos cursos de água, bosques e construções existentes;

IV - 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;

V - o tipo predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões das zonas de uso contígua;

§ Único - As curvas de nível deverão ser apresentadas a uma distância de, no mínimo, 05 (cinco) metros.

Art. 8º - 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 necessários, definirá o recuo da faixa de edificação proibida em cada lote, e o valor das garantias a serem dadas pelo loteador ao Município.

Art. 9º - A Prefeitura Municipal indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõe o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público comum;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis.

§ 1º - Para o cumprimento das tarefas previstas neste artigo, a Secretaria de Obras poderá recorrer ao assessoramento de órgão competente do Estado.

§ 2º - 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. 10 - As diretrizes oficiais do loteamento, antes da respectiva entrega ao interessado, deverão ter aprovação expressa do Prefeito Municipal.

§ Único - A liberação das plantas contendo as diretrizes fixadas deverá ser precedida do pagamento, ao Município, pelo interessado, da taxa correspondente.

Art. 11 - 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.

§ Único - Decorrido o prazo fixado neste artigo, o interessado deverá se submeter a novo processo de fixação de diretrizes e a novo pagamento das taxas de serviços.

Art. 12 - O projeto final de loteamento, contendo desenho, 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, cronograma de obras e instrumento de garantia de sua execução.

§ 1º - Os desenhos deverão conter pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e ângulos do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento, nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de toda a rede de água potável, de energia elétrica e de toda a linha de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter obrigatoriamente pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

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

III- a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º - Os alinhamentos das vias e logradouros públicos e dos terrenos, deverão ser fixadas por meio de marcos.

Art. 13 - 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.

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

Art. 14 - Antes da aprovação final pelo Prefeito, caberá ao interessado providenciar na aprovação do projeto pelos órgão competentes do Estado, nos termos da legislação estadual.

Art. 15 - Os projetos de loteamento de glebas que se encontram nas hipóteses previstas no Art. 13 da Lei 6.766 deverão obedecer o exame e anuência prévia do órgão competente do Estado.

Art. 16 - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, 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, sendo neste caso observadas as disposições do art. 23º da Lei Federal nº 6.766.

CAPÍTULO IV

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 17 - Para aprovação dos projetos de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembramento, contendo:

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação da divisão de lotes pretendida na área com as respectivas dimensões e numeração.

Art. 18 - No desmembramento, nenhum lote poderá ter área e testada inferior ao lote exigido para loteamento.

Art. 19 - 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. 8º desta Lei.

Art. 20 - Aplicam-se ainda, ao projeto de desmembramento, os demais requisitos urbanísticos exigidos para o loteamento.

Art. 21 - Caberá ao Prefeito, por despacho expresso, aprovar o projeto de desmembramento, baseado em parecer fundamentado e por escrito da Secretario de Obras ou do Setor de Tributação ou de Engenharia.

§ Único - O prazo para a aprovação do projeto é de 30 (trinta) dias da data em que for protocolado o pedido na Prefeitura.

Art. 22 - O interessado, para retirar o projeto de desmembramento aprovado pelo Município, deverá pagar previamente a taxa correspondente.

Art. 23 - Ocorrendo a caducidade da aprovação do projeto, o interessado deverá requerer nova aprovação, submetendo-se novamente a todas as exigências legais.

Art. 24 - 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, deverão receber o exame e a anuência prévia do órgão competente do Estado.

CAPÍTULO V

DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 25 - Os projetos de loteamento e desmembramento aprovados pelo Município deverão ser submetidos ao Registro Imobiliário, nos termos do Capítulo VI da Lei 6.766.

§ único - Por despacho do Prefeito, fundado em certidão do Oficial do Registro de Imóveis, serão declaradas caducas as aprovações dos projetos de loteamento e desmembramento não submetidos a registro no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da aprovação.

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 destinadas as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

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:

a) AVENIDAS - largura mínima da pista de rodagem de 15m (quinze metros) e passeio público de no mínimo 3,5m (três metros e cinquenta centímetros), declive máximo de 8% (oito por cento);

b) RUAS PRINCIPAIS - largura mínima da pista de rodagem de 12m (doze metros) e passeio público de no mínimo 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros), declive máximo de 10% (dez por cento);

c) RUAS SECUNDÁRIAS - largura mínima da pista de rodagem de 10m (dez metros) e passeio público de no mínimo 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros), declive máximo de 12% (doze por cento);

d) As novas vias públicas poderão ter largura diferente das acima referidas quando se tratar de prolongamento de vias existentes, adotando-se neste caso, a largura destas;

e) Passagens para pedestres com largura de 5 (cinco) metros;

f) No traçado das vias públicas deverá ser observado o seguinte:

a) ângulo de interseção não inferior a 60° (sessenta graus);

b) raio de curvatura mínima de 200m (duzentos metros) nas avenidas;

c) raio de curvatura mínima de 80m (oitenta metros) nas demais ruas;

d) tangente mínima de 30m (trinta metros) entre as curvas reversas;

g) Obrigatoriamente o loteamento será provido com rede de água potável e de energia elétrica, observando o seguinte:

a) a rede de água, se não for pública, deverá ser previamente aprovada pelo órgão oficial de saúde pública;

b) a rede de energia elétrica deverá ser previamente aprovada pela concessionária dos serviços públicos de eletricidade.

Art. 29 - A denominação das vias e logradouros públicos é de competência do Município.

Art. 30 - 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. 31 - A Administração Municipal poderá exigir, nas avenidas, a construção de canteiros, com largura mínima de 1,5 (um e meio) metro.

CAPÍTULO VII

DOS QUARTEIRÕES

Art. 32 - O comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a 200 (duzentos) metros e a largura máxima permitida será de 100 (cem) metros.

Art. 33 - Os quarteirões com mais de 100 (cem) metros de comprimento deverão ter passagens para pedestres, espaçadas de 80 (oitenta) metros, no máximo.

CAPÍTULO VIII

DOS LOTES

Art. 34 - Os lotes terão uma testada mínima de 10 (dez) metros e área mínima de 200 (duzentos) metros quadrados.

Art. 35 - Nos desmembramento, a área remanescente não poderá resultar inferior a área e testada mínima exigida para cada lote.

Art. 36 - 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.

§ Único - O desdobramento deverá ser aprovado pelo Prefeito, observadas as exigências desta Lei.

CAPÍTULO IX

DAS GARANTIAS

Art. 37 - Por ocasião do pedido de aprovação do loteamento, o interessado deverá especificar as garantias que pretende das ao Município para fiel execução dos projetos.

Art. 38 - 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. 39 - As garantias poderão consistir em hipoteca de parte dos lotes, hipoteca de outro imóvel que o loteador seja proprietário, fiança bancária ou títulos da dívida pública.

§ Único - O loteador poderá se valer, simultaneamente, de mais de uma dessas garantias.

Art. 40 - O loteador deverá formalizar a garantia ao Município antes do encaminhamento do respectivo projeto do loteamento ao Registro de Imóveis.

Art. 41 - 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. 41 - 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. 43 - 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. 44 - A taxa de aprovação de loteamento será cobrada de conformidade com o disposto no Código Tributário Municipal.

Art. 45 - O loteador deverá comunicar ao Município as vendas efetuadas, as transferências de contratos, vem como as rescisões procedidas, para o efeito tributário e também para fins de liberação progressiva das garantias.

§ Único - A não comunicação, no prazo de 30 (trinta) dias, dessas ocorrências, sujeitará o loteador ao pagamento de multa correspondente a 50 (cinquenta) UFIRs para cada lote compreendido nesses atos.

Art. 46 - Havendo relevante interesse social, poderão ser instituídos loteamentos populares para atender a necessidades da população de baixa renda, podendo ser editada lei com procedimentos específicos.

Art. 47 - O Executivo regulamentará, no que couber, esta Lei.

Art. 48 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GAB. DO PREFEITO MUNICIPAL DE PAIM FILHO, 29/DEZEMBRO/1998.

Sérgio Luiz Arsego,
PREFEITO MUNICIPAL

Registre-se Publique,

Nilson da Gama,
Secretário da Administração.