



LEI Nº 039

"Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídas por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva e dá outras providências"

VALSERINA MARIA BULEGON GASSEN, Prefeita Municipal de São João do Polêsine, Estado do Rio Grande do Sul.

Faço Saber, em cumprimento da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal aprovou e EU sanciono e promulgo a seguinte Lei:

#### CAPÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos e a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídos por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme dispõe a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, serão procedidos na forma desta Lei e dependerão de aprovação e autorização da Prefeitura Municipal, através de seu órgão competente.

Art. 2º - Parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação.

Art. 3º - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas zonas urbanas assim definidas em Lei.

Art. 4º - O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado nas formas de loteamento, desmembramento e fracionamento.

Art. 5º - Considera-se 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 já existentes.

Parágrafo Único - Equiparar-se-ão aos loteamentos, para os efeitos desta Lei, os arruamentos que se constituírem em abertura ou prolongamento de vias realizados por particulares, mesmo que estas tenham sido previstas pelo Município.

Art. 6º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos nem no prolongamento, modificações ou ampliação dos já existentes.

Art. 7º - Considera-se fracionamento a modalidade de desmembramento que resulte na subdivisão de um lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, desde que o imóvel a ser fracionado tenha área igual ou inferior a 3.600,00 m<sup>2</sup> (três mil e seiscentos metros quadrados).

Art. 8º - Consideram-se também fracionamentos, desde que não impliquem em alteração do sistema viário, as seguintes modalidades de parcelamento:

I - O parcelamento de gleba ou lote do qual a parcela resultante, com qualquer dimensão, se destine a ser reunida a lote lindeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada para via pública estabelecidas nesta Lei municipal;

II - a divisão consensual ou judicial, bem como a partilha de imóveis, no meada nas hipóteses de:

- a) dissolução da sociedade conjugal;
- b) sucessão "causa mortis";
- c) dissolução de sociedades ou associações constituídas anterior





mente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766/79.

§ 1º - Do fracionamento previsto no inciso II não poderá resultar maior número de lotes do que o de co-proprietários do imóvel original, observando-se a exigência de frente para via pública, testada e área mínimas previstas nesta Lei Municipal.

§ 2º - Quando a divisão prevista no inciso II implicar na necessidade de abertura de vias, deverá atender a todas as disposições exigidas aos loteamentos.

Art. 9º - Considera-se forma de parcelamento do solo, para os efeitos desta Lei e outras normas urbanísticas municipais, a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídos por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme estabelecido no Artigo 8º, a e b, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 10 - A instituição de condomínios sob a forma prevista no Código Civil deverá obedecer às disposições desta Lei, sempre que, de fato, sejam praticados, na área em condomínio, atos característicos de loteamento, desmembramento ou fracionamento.

Art. 11 - Os parcelamentos do solo urbano regidos pela presente Lei Municipal, em função do uso a que se destinam, classificam-se em:

- I - **residenciais** - são aqueles destinados ao uso residencial e às atividades comerciais e de serviços que lhes são complementares;
- II - **de interesse social** - são os loteamentos residenciais promovidos exclusivamente pelo Poder Público e destinados à população de baixa renda;
- III - **para implantação de sítios de recreio** - são aqueles localizados em área urbana destinada a esta finalidade.

SÃO JOÃO DO POLÊSINE





lidade por Lei Municipal;

- IV - **industriais** - são aqueles destinados ao uso industrial e às atividades comerciais e de serviços que lhes são complementares.

Parágrafo Único - O parcelamento do solo obedecerá aos dispositivos de controle de uso e ocupação do solo previstos pela legislação urbanística do Município.

## CAPÍTULO II DA RESPONSABILIDADE E DA GARANTIA

Art. 12 - É encargo exclusivo do responsável pelo parcelamento a demarcação das quadras e dos lotes, bem como a execução das obras exigidas pela presente Lei Municipal, que serão fiscalizadas pelos órgãos competentes, de acordo com suas normas específicas.

Art. 13 - As áreas destinadas ao sistema viário, à recreação e ao uso institucional exigidas por esta Lei, passarão ao domínio público municipal desde a data do registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer indenização.

§ 1º - Considera-se área de uso institucional aquela destinada à utilização, pelo Poder Público, para serviços administrativos em geral e serviços ao público.

§ 2º - Considera-se área de recreação aquela destinada a atividades de lazer, esportivas, culturais e cívicas.

§ 3º - O disposto neste Artigo não se aplicará aos condomínios de que trata esta Lei.

Art. 14 - As áreas de recreação e de uso institucional, bem como as vias públicas constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo interessado, salvo nas seguintes hipóteses, observados, respectivamente, os Artigos 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979:

- I - caducidade do ato administrativo de aprovação;
- II - cancelamento do registro de parcelamento;





III - alteração parcial do parcelamento registrado, desde que aprovada pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - O Município não poderá alienar as áreas de que trata este Artigo, nem destiná-las a fins distintos daqueles previstos no projeto aprovado, salvo venda ou permuta para aquisição de outra área de valor equivalente, a fim de melhor realocar a atividade pública, ouvida a população atingida, na forma da legislação municipal pertinente.

Art. 15 - A aprovação dos projetos de loteamentos e condomínios de que trata esta Lei, bem como dos projetos de desmembramentos para os quais esta Lei exija a execução de obras de infra-estrutura, fica condicionada à prestação de garantia e à assinatura de Termo de Compromisso pelo empreendedor.

Art. 16 - As modalidades de garantia são as seguintes:

- I - garantia hipotecária;
- II - caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;
- III - fiança bancária;
- IV - seguro-garantia.

Art. 17 - A garantia terá o valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais.

Parágrafo Único - A garantia hipotecária além de atender ao disposto no caput deste Artigo, corresponderá, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) da área total de lotes.

Art. 18 - Quando se tratar de hipoteca, o pacto de prestação de garantia será celebrado por escritura pública onde constará a identificação das áreas dadas em garantia, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado e através do sistema de coordenadas, tomando como ponto de referência marcos permanentes, determinados pela Prefeitura Municipal.

§ 1º - Não poderão ser dadas em garan-





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO POLÊSINE

tia hipotecária as áreas das vias, áreas de recreação, bem como as destinadas ao uso institucional e áreas não edificáveis constantes do projeto de parcelamento.

§ 2º - A garantia hipotecária só poderá ser prestada sob a forma de primeira hipoteca.

§ 3º - Os lotes dados em garantia hipotecária não poderão ser comercializados antes da conclusão das obras de urbanização exigidas por esta Lei.

Art. 19 - A garantia prestada poderá ser liberada parcialmente, a critério da Prefeitura Municipal, à medida em que forem executadas as obras segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

Art. 20 - Após o cumprimento das formalidades legais para prestação da garantia, o interessado firmará o Termo de Compromisso, mediante o qual obrigará-se a:

I - executar, às suas expensas, no prazo fixado pela Prefeitura Municipal, todas as obras constantes dos projetos aprovados e rigorosamente de acordo com as exigências dos órgãos competentes;

II - fazer constar nos compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação de lotes, a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras exigidas para o parcelamento.

Art. 21 - O prazo a que se refere o inciso I do Artigo anterior não poderá ser superior a 2 (dois) anos e a Prefeitura Municipal, a juízo do órgão competente, poderá permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeam as seguintes condições:

I - o Termo de Compromisso fixe prazo total para a execução completa das obras do parcelamento;

II - cada etapa corresponda a no mínimo





- mo, 1 (um) quarteirão, possuindo ligação com via pública existente;
- III - sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas nos projetos aprovados, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 22 - No Termo de Compromisso constará a descrição detalhada das áreas que passarão ao patrimônio do Município.

### CAPÍTULO III

#### DAS NORMAS URBANÍSTICAS

##### SEÇÃO I

##### Das Restrições e Vedações

Art. 23 - Não será autorizado o parcelamento do solo para fins urbanos, de acordo com o que estabelecem as Leis Federais nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 e nº 7.803, de 18 de julho de 1989.

- I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas da Prefeitura Municipal e, no que couber, dos demais órgãos estaduais e federais competentes;
- IV - terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;





- V - áreas de preservação ecológica;
- VI - áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VII - florestas e demais formas de vegetação natural situadas:
- a) ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, desde seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja:
1. de 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura.
  2. de 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura.
  3. de 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura.
  4. de 200 (duzentos) metros para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura.
  5. de 500 (quinhentos) metros para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros.
- b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;
- c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d'água", qualquer que seja sua situatopográfica, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura;







- d) no topo de morros e montes;
- e) nas encostas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive);
- f) nas restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;
- g) nas bordas dos tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura de relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;
- h) em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação;
- i) em outras áreas previstas pela legislação municipal de uso e ocupação do solo.

Parágrafo Único - Desde que sejam definidas por Lei, não será permitido o parcelamento do solo em áreas recobertas por florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

- I - a atenuar a erosão das terras;
- II - a fixar as dunas;
- III - a formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;
- IV - a auxiliar a defesa do território nacional, a critério das autoridades militares;
- V - a proteger sítios de excepcional beleza ou valor científico ou histórico;
- VI - a asilar exemplares da fauna e da flora ameaçados de extinção;
- VII - a manter o ambiente necessário à vida das populações silvícolas.





Art. 24 - O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais e as obras necessárias à sua garantia serão feitas obrigatoriamente nas vias ou em faixas reservadas para este fim.

Art. 25 - Nenhum curso d'água poderá ficar no interior ou junto às divisas dos lotes, sendo obrigatória a implantação de vias ou áreas públicas de recreação em ambas as margens, respeitadas as faixas de proteção exigidas por Lei.

§ 1º - Caberá à Fundação Estadual de Proteção Ambiental da Secretaria da Saúde e do Meio Ambiente o fornecimento das diretrizes relativas à ocupação das margens dos cursos d'água existentes no imóvel a ser parcelado.

§ 2º - Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou canalizados sem prévia autorização da Prefeitura Municipal e, no que couber, dos demais órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 26 - A Prefeitura Municipal poderá exigir a reserva de faixas não edificáveis no interior ou junto às divisas dos lotes, para a instalação de redes de infra-estrutura urbana.

Art. 27 - Ao longo das rodovias, ferrovias, adutoras, oleodutos, gasodutos e linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de faixas não edificáveis, além da faixa de domínio, dimensionadas por legislação específica.

Art. 28 - O parcelamento de glebas situadas em zonas de proteção de aeródromos deverá atender ao disposto na legislação pertinente.

## SEÇÃO II

### Dos Quarteirões e Lotes

Art. 29 - Os quarteirões deverão atender aos seguintes requisitos:

I - largura máxima - 100 m

II - extensão máxima - 200 m

Art. 30 - Os condomínios de que trata esta Lei não poderão abranger área com dimensões superiores às





fixadas nos incisos I e II do Artigo anterior, nem prejudicar a continuidade do sistema viário previsto pela legislação municipal.

Art. 31 - Não será permitido o parcelamento do solo sob forma de desmembramento ou fracionamento quando resultar em faixa de lotes contíguos, de frente para uma mesma via, com extensão superior a 200 m (duzentos metros), caracterizando, neste caso, um loteamento.

Art. 32 - Os lotes resultantes de loteamentos, desmembramentos e fracionamentos deverão obedecer aos seguintes padrões urbanísticos:

a) **residenciais**

\_ Meio de Quadra:

. testada mínima: 12,00 metros

. área mínima: 360,00 m<sup>2</sup>

\_ Esquina:

. testada mínima: 15,00 metros

. área mínima: 450,00 m<sup>2</sup>

b) **residencial (interesse social) - somente poderá parcelar nestas condições o órgão público.**

\_ Meio de Quadra:

. testada mínima: 8,00 metros

. área mínima: 200,00 m<sup>2</sup>

\_ Esquina:

. testada mínima: 10,00 metros

. área mínima: 250,00 m<sup>2</sup>

c) **industrial**

. testada mínima: 20,00 metros

. área mínima: 1.000,00 m<sup>2</sup>

d) **sítio de recreio**

. testada mínima: 50,00 m<sup>2</sup>

. área mínima: 5.000 m<sup>2</sup>

§ 1º - Nas áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) o lote residencial mínima será de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), com testada mínima de 12 m (doze metros).



