

LEI MUNICIPAL N.º 3.298/2017

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

O Prefeito Municipal de Selbach-RS, no uso de suas atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou o Projeto de Lei Municipal nº 028/2017, e o mesmo sanciona e promulga a presente Lei:

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

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

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

§ 1º A inclusão de determinado perímetro na zona urbana ou de determinada faixa de terras na zona de expansão urbana dependerá de lei municipal e prévio e fundamentado parecer do Conselho do Plano Diretor.

§ 2º O órgão competente para emitir o parecer prévio deverá levar em consideração a tendência do crescimento natural da cidade, a real necessidade da ampliação da zona urbana, as características da área a ser atingida na ampliação, compreendendo topografia e proximidade dos equipamentos urbanos já existentes, dentre outras.

§ 3º A Administração Municipal, no interesse da coletividade, poderá restringir e adequar o uso dos imóveis compreendidos na zona de expansão urbana ao crescimento da cidade.

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

I – LOTEAMENTO: que é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

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

II – FRACIONAMENTO ou DESDOBRO: consubstanciado no reparcelamento de lote, vedada a sua utilização para glebas.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES E REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I - SISTEMA DE CIRCULAÇÃO: o conjunto de logradouros públicos, como ruas, praças e parques públicos, que possibilitam a interligação dos diversos pontos da cidade e também das atividades nela desenvolvidas;

II - EQUIPAMENTOS URBANOS: os serviços de abastecimentos 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, arborização e similares;

V - FAIXA DE EDIFICAÇÃO PROIBIDA OU RECUO DE AJARDINAMENTO: prevista no art. 5º da Lei n.º 6.766/79, o espaço reservado à implantação dos equipamentos públicos, compreendido por um recuo de, no mínimo, 4 (quatro) metros em cada lote, a iniciar-se no término do passeio;

VI - PASSEIO PÚBLICO: a fração de terras compreendida entre o alinhamento do lote e o início do leito da via pública;

VII – QUARTEIRÃO: a área de terras, subdividida ou não, em lotes, compreendida e delimitada entre vias de comunicação ou entre essas e outros pontos de identificação;

VIII – FRACIONAMENTO: a subdivisão de lote que se originou de processo de parcelamento de acordo com os trâmites legais, aproveitando o sistema viário existente.

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 30% (trinta por cento) da gleba a ser parcelada, proporcional à densidade de ocupação prevista no Plano Diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que o imóvel esteja localizado.

§ 1º Da porcentagem de área prevista no *caput* desse artigo 20% (vinte por cento) será destinada para as obras do sistema viário, 10% (dez por cento) será destinada para a construção de equipamentos urbanos e comunitários, e para espaços livres de uso público, sendo o percentual definido pela Administração Municipal, conforme a necessidade.

§ 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 § 2º deste artigo, não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) da área a ser loteada, caso o loteamento não alcançar o percentual de 20% para as obras do sistema viário, o restante da área será destinada ao descrito no parágrafo § 1º.

§ 4º Nos termos do art. 22 da Lei n.º 6.766/79, os espaços reservados a que se refere o presente artigo, passam a integrar o domínio do Município, a partir do registro do loteamento no Registro de Imóveis.

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

I - demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos;

II - abertura de todas as ruas, com colocação de meio-fio, de pedra de basalto ou concreto, e pavimentação do leito das ruas públicas, com pedra basalto ou outro material, desde que previamente aprovado pela Administração Municipal;

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 (canalizações e bocas de lobo, sendo que, em parte há possibilidade de escoamento a céu aberto).

Art. 7º O interessado em efetuar o loteamento deverá comunicar essa intenção ao Município, mediante requerimento, juntando planta da gleba a ser parcelada, na qual deverão constar as exigências do art. 6º da Lei n.º 6.766/79.

Parágrafo único. As curvas de nível deverão ser apresentadas a uma distância e, no mínimo, 5 (cinco) metros.

Art. 8º O Setor de Engenharia do Município, ou órgão equivalente, por meio de seu responsável técnico, definirá, nas respectivas plantas, as diretrizes para o traçado do sistema viário (obedecendo ao traçado existente das ruas abertas), para o uso do solo, definirá o recuo da faixa de edificação proibida em cada lote, o valor das garantias a serem dadas pelo loteador ao Município e tipo de pavimentação das ruas.

§ 1º Para o cumprimento das tarefas previstas neste artigo, o Setor de Engenharia do Município, será assessorada pelo Conselho do Plano Diretor do Município, ou poderá recorrer ao assessoramento de órgão competente do Estado.

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

Art. 9º As diretrizes oficiais do loteamento, antes da respectiva entrega ao interessado, deverão ter aprovação expressa do Prefeito Municipal.

Parágrafo único. A liberação das plantas contendo as diretrizes fixadas deverá ser precedida do pagamento, ao Município, pelo interessado, da taxa correspondente equivalente a 20 URM.

Art. 10. A partir da data da entrega das plantas ao interessado, contendo as diretrizes e demais requisitos técnicos previstos nos artigos anteriores, o loteador terá um prazo de 120 (cento e vinte) dias para requerer a aprovação final do projeto de loteamento, sob pena de se considerar caduca a fixação das diretrizes oficiais.

Parágrafo único. Decorrido o prazo fixado neste artigo, o interessado deverá se submeter a novo processo de fixação das diretrizes e a novo pagamento das taxas de serviços, descrita no Parágrafo único do artigo 9º.

Art. 11. O projeto final de loteamento, contendo desenhos, memorial e projeto das obras, devidamente aprovados pelos órgãos competentes do Município, e respectivos cronogramas para execução dessas obras, deverão ser protocolados na Prefeitura, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel.

Parágrafo único. Os desenhos e memoriais descritivos conterão, pelo menos, os requisitos constantes nos §§ 1º e 2º do art. 9º da Lei n.º 6.766/79 e as exigências fixadas na legislação estadual.

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

Parágrafo único. O prazo para aprovação final do projeto é de 60 (sessenta) dias, contados da data de entrada no protocolo da Prefeitura.

Art. 13. Antes da aprovação final pelo Prefeito, caberá ao interessado providenciar na aprovação do projeto pelos órgãos competentes do Estado, nos termos da legislação estadual.

Art. 14. Os projetos de loteamentos de glebas que se encontram nas hipóteses previstas no art. 13 da Lei n.º 6.766/79 deverão obedecer o exame e anuência prévia do órgão competente do Estado.

Art. 15. Nos termos do art. 17 da Lei n.º 6.766/79, os espaços reservados pelo Município, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo a caducidade da licença ou desistência do loteador.

CAPÍTULO IV DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 16. O interessado no desmembramento de imóvel urbano deverá protocolar requerimento dirigido ao Prefeito, acompanhado do título de propriedade do imóvel, da respectiva planta, contendo os requisitos exigidos no art. 10 da Lei n.º 6.766/79.

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

Art. 18. No ato de aprovação do projeto de desmembramento, o Município especificará, com vistas à inscrição do respectivo ônus do Registro de Imóveis, a faixa de edificação proibida, nos termos do art. 8º desta Lei.

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

Art. 20. Caberá ao Prefeito, por despacho expreso, aprovar o projeto de desmembramento, baseado em parecer fundamentado e por escrito do setor competente ouvido o Conselho do Plano Diretor.

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

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

Art. 22. Ocorrendo a caducidade da aprovação do projeto, o interessado deverá requerer nova aprovação, submetendo-se novamente a todas as exigências legais.

Art. 23. A aprovação, pelo Prefeito, dos projetos de desmembramento de lotes ou glebas que se enquadram nas hipóteses previstas no art. 13 da Lei n.º 6.766/79, deverão receber o exame e a anuência prévia do órgão competente do Estado.

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

CAPÍTULO V DO PROJETO DE FRACIONAMENTO

Art. 24. O interessado no fracionamento de imóvel urbano deverá protocolar requerimento dirigido ao Prefeito, acompanhado do título de propriedade do imóvel, da respectiva planta e memorial descritivo da área, indicando as vias existentes, o uso predominante no local de acordo com o zoneamento do Plano Diretor, e o(s) lote(s) resultante(s).

§ 1º Os lotes resultantes do processo de fracionamento deverão ter a metragem mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados).

§ 2º Aprovado o projeto de fracionamento o interessado deverá submeter-lhe ao registro perante o Cartório de Registro de Imóveis, para a lavratura de matrícula específica.

§ 3º Não será admitido fracionamento de área que não tenha acesso ao sistema viário oficial.

§ 4º Aplicam-se ao fracionamento, no que couber, as disposições urbanísticas e procedimentais, previstas para o desmembramento e, na ausência destas, as disposições aplicáveis ao processo de loteamento.

CAPÍTULO VI 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 n.º 6.766/79.

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

Art. 26. Os projetos submetidos a registro deverão estar instruídos com os documentos especificados no art. 18 da Lei n.º 6.766/79.

Art. 27. O Município, ao receber a comunicação do Oficial do Registro de Imóveis de que o loteamento foi registrado, providenciará o tombamento das áreas referidas no art. 22 da Lei n.º 6.766/79.

Art. 28. 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.

Parágrafo único. Em qualquer projeto, o prazo máximo para a execução das obras e comunicação ao Município para aceitação é de 2 (dois) anos a partir do registro do loteamento.

CAPÍTULO VII DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Art. 29. O sistema viário do loteamento deverá atender às seguintes especificações:

I - avenidas com largura mínima de 21,5 (vinte e um e cinquenta) a 26 (vinte e seis) metros;

II - ruas principais e secundárias com largura mínima de 15 (quinze) metros;

III - passagens para pedestres com largura de 6 (seis) metros.

Art. 30. A declividade das vias públicas não poderá ultrapassar à:

I – avenidas: 8% (oito por cento);

II - ruas principais: 10% (dez por cento);

III - ruas secundárias: 12% (doze por cento).

Art. 31. A largura dos passeios será, no mínimo, de:

I – avenidas: 3 (três) metros, exceto a Avenida Jacuí e Avenida 25 de Julho já constituídas no Município, onde o passeio permanecerá em 4 (quatro) metros.

II - das demais ruas: 2,50 (dois e cinquenta) metros.

Art. 32. A denominação das vias e logradouros públicos é de competência do Município, podendo ser aceito sugestões do Loteador, com justificativa para aprovação da Câmara de Vereadores do Município.

Art. 33. 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. 34. Nas avenidas deverão ser construídos canteiros centrais com largura mínima de 1,5 (um e meio) metro.

CAPÍTULO VIII DOS QUARTEIRÕES

Art. 35. O comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a 200 (duzentos) metros e a largura máxima permitida será de 100 (cem) metros.

Art. 36. Os quarteirões com mais de 100 (cem) metros de comprimento deverão ter passagens para pedestres, espaçadas de 80 (oitenta) metros, no máximo.

CAPÍTULO IX DOS LOTES

Art. 37. Os lotes terão uma testada mínima de 10 (dez) metros e área mínima de 200 (duzentos) metros quadrados.

Parágrafo único. Os lotes de esquina deverão ter testada mínima de 12 (doze) metros e área mínima de 240 (duzentos e quarenta) metros quadrados.

Art. 38. Nos desmembramentos, a área remanescente não poderá resultar inferior a área e testada mínima exigida para cada lote.

Art. 39. É permitido o fracionamento ou desdobre de lote urbano em duas ou mais partes, com quaisquer dimensões, sempre que essas frações desdobradas, na mesma oportunidade, sejam anexadas, por fusão, aos imóveis contíguos. Também é permitido o desdobre nas mesmas condições com a fusão de uma só parte, desde que a área remanescente continue com dimensões iguais ou superiores às mínimas estabelecidas nesta Lei para os lotes.

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

CAPÍTULO X DAS GARANTIAS

Art. 40. Por ocasião do pedido de aprovação do loteamento, o interessado deverá especificar as garantias que pretende dar ao Município para fiel execução dos projetos.

Art. 41. As garantias deverão ser equivalentes aos custos de execução de todos os projetos, cabendo à Administração Municipal exigir garantias complementares sempre que as garantias oferecidas, comprovadamente, não cobrirem os custos de execução dos projetos.

Art. 42. As garantias poderão consistir em hipoteca de parte dos lotes, hipoteca de outros imóveis de que o loteador seja proprietário, fiança bancária ou títulos da dívida pública.

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

Art. 43. O loteador deverá formalizar a garantia ao Município antes do encaminhamento do respectivo projeto de loteamento ao Registro de Imóveis.

Art. 44. A não execução das obras projetadas no prazo fixado nos cronogramas ensejará ao Município executar as garantias e, com o produto dessa execução, realizar as obras remanescentes, na forma do art. 40 da Lei n.º 6.766/79.

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

CAPÍTULO XI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 46. Fica instituída a taxa de aprovação de loteamento e desmembramento, a ser paga pelo parcelador do solo, cobrada conforme o Anexo VI da Lei Municipal 2.365/2005.

Art. 47. A taxa corresponde ao ressarcimento dos trabalhos técnicos de fixação das diretrizes básicas do loteamento e do projeto de desmembramento.

Art. 48. Havendo interesse social, poderão ser instituídos loteamentos populares para atender a necessidade da população de baixa renda, mas o mesmo deverá obedecer as disposições da presente Lei, porém a avaliação venal do mesmo levará em conta a finalidade

para qual foi criado, mediante comprovação que o comprador se enquadre na população de baixa de renda para todos os lotes.

Art. 49. O Executivo regulamentará, no que couber, esta Lei.

Art. 50. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogada as disposições de Lei em contrário.

Selbach, 13 de junho de 2017

Sergio Ademir Kuhn
Prefeito Municipal

Registre-se, publique-se e
Cumpra-se, em 13.06.2017

Marli Teresinha Tonello Reis
Secretária de Administração,
Fazenda e Planejamento