

LEI MUNICIPAL Nº4954/2013

DE 18 DE NOVEMBRO DE 2013.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências.

ÂNGELO FABIAM DUARTE THOMAS, Prefeito Municipal de Girua, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e que sanciona a seguinte Lei;

CAPÍTULO I
Disposições Preliminares

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanísticos 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, n. 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e Lei Federal 6.766/78, com alteração pela Lei 9785/99, serão procedidos na forma desta Lei e dependerão de aprovação e licença do Poder Executivo, através de seu órgão competente.

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e das legislações federais e estaduais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a 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.

§ 3º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor para a zona em que se situe.

§ 4º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

- I - vias de circulação;
- II - escoamento das águas pluviais;
- III - rede para o abastecimento de água potável;
- IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Art. 3º - O parcelamento do solo e a realização de condomínios por unidades autônomas, para fins urbanos, somente serão admitidos nas zonas urbanas definidas em Lei Municipal.

§ 1º - Considera-se parcelamento a divisão do solo em unidades independentes, para fins de edificação.

§ 2º - Considera-se condomínio por unidades autônomas a subdivisão de uma gleba em unidades autônomas para fins residenciais e comercial, apresentadas por designação especial e insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada, de acordo com a Lei Federal nº 4.591, de 16/12/64, no que couber.

Art. 4º - A presente lei tem como objetivo regulamentar o parcelamento do solo urbano na forma de loteamento, desmembramento ou desdobre, remembramentos e arruamentos.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de área urbana em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de novos arruamentos públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas já existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento ou desdobre a subdivisão de área em lotes para edificação, quando for aproveitado o sistema viário oficial, sem que se abram novas vias ou se modifiquem as existentes.

§ 3º - 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 a área igual ou inferior a 3.000,00m²(três mil metros quadrados).

Art. 5º - Consideram-se também fracionamentos, desde que não impliquem em alteração do sistema viário, as seguintes modalidades de parcelamento:

I - Parcelamento de gleba ou lote, no 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 nomeadamente nas hipóteses de:

- a) dissolução da sociedade conjugal;
- b) sucessão causa mortis;
- c) dissolução de sociedades ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal n. 6.766/79;
- d) extinção de condomínio constituído anteriormente, à data de vigência da Lei Federal n. 6.766/79.

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

§ 2º - Quando a divisão prevista no inciso II implicar na necessidade de abertura de vias deverá ser feita pelos proprietários do imóvel, consoante ao que prescreve esta Lei e demais instrumentos legais, sem qualquer ônus ao Município.

Art. 6º - Considera-se também forma de parcelamento do solo, para efeito desta Lei e outras formas 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, da Lei Federal n. 4.591, de dezembro de 1964.

Art. 7º - Os parcelamentos do solo urbano regidos pela presente Lei, em função do uso a que se destinam, classificam-se em:

I – Residenciais e Comercial - São aqueles destinados ao uso residencial e as atividades comerciais e de serviço que lhes são complementares;

II - Residencial de interesse social - são os loteamentos residenciais destinados à população de baixa renda;

III - Para implantação de sítios de recreação são aqueles destinados a esta finalidade;

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 às zonas de uso previstas pela Legislação Urbanística Municipal.

Art. 8º - Deverá ser negada licença para parcelamento do solo ou para condomínios por unidades autônomas, para fins urbanos, sempre que houver excesso de número de lotes em relação à demanda ou que demande investimento público em obras de infraestrutura urbana e custeio de serviços e manutenção.

Art. 9º - Somente será admitida a edificação em lotes urbanos resultantes de parcelamento do solo em condomínios por unidades autônomas, quando este parcelamento ou condomínio tiver sido previamente aprovado pelos órgãos competentes do Poder Executivo, à luz da legislação vigente.

Art. 10 - Considera-se arruamento:

- I - O sistema viário constante do projeto de loteamento;
- II - O prolongamento de vias ou abertura de vias projetadas em glebas de domínio público ou privadas, com vistas a possibilitar o desmembramento para edificação;
- III - O prolongamento de vias ou abertura de vias projetadas, por iniciativa do Município, com vistas a dar continuidade ao sistema viário;
- IV- O arruamento já existente e definitivamente consolidado.

CAPÍTULO II

Da Responsabilidade e Garantias do Loteamento

Art. 11 - As áreas destinadas ao sistema viário, à recreação e ao uso institucional exigida por lei, passarão ao domínio Público Municipal desde a data do registro do parcelamento no cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer indenização por parte do Poder Executivo.

§ 1º - Considera-se área de uso institucional aquela destinada à utilização, pelo poder público, para serviços administrativos em geral a serviço do público.

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

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

Art. 12 - 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 loteador, salvo nas seguintes hipóteses, observados, respectivamente, os artigos 18, 23, e 28 da Lei Federal n. 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 aprovado pelo Poder Executivo.

Parágrafo único - O município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-las a fins outros 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. 13 - A aprovação dada pelo Poder Executivo ao projeto de parcelamento ou condomínios ficará condicionada garantia e assinatura do Termo de Compromisso elaborado pelo Município.

Art. 14 - Mediante o Termo de Compromisso o interessado se obrigará:

- I - a executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo Poder Executivo, todas as obras



constantes dos projetos aprovados;

II - a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, segundo o padrão estabelecido pelo Poder Executivo;

III - facilitar a fiscalização permanente do Poder Executivo durante a execução das obras e serviços;

IV - a fazer constar nos compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação de lotes, as condições de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras e serviços previstos nos projetos.

§ 1º - O prazo a que se refere o inciso I deste artigo não poderá ser superior a 02 (dois) anos, podendo o Poder Executivo, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeça ao disposto no parágrafo seguinte.

§ 2º - A execução por etapa só poderá ser autorizada quando:

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

II - sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 15 - As obras de infraestrutura exigidas nesta Lei, quando da execução de qualquer forma de parcelamento do solo urbano considerada deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do interessado, segundo as seguintes modalidades:

I - garantia hipotecária ou anticrética;

II - caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;

III - fiança bancária;

IV - seguro-garantia;

V - alienação fiduciária.

Parágrafo Único - No caso de hipoteca a mesma relativa a 120% (cento e vinte por cento) do valor orçado para a infraestrutura, convertido em lotes, em localização da escolha do Município. Em qualquer das demais modalidades de garantia, o valor desta será equivalente ao custo orçado das obras a serem executadas aceitas pelos órgãos técnicos competentes do Poder Executivo.

Art. 16 - No ato da garantia deverão constar, especificamente, as obras de responsabilidade do interessado e o prazo de sua execução.

Parágrafo Único - 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, determinado pelo Poder Executivo.

Art. 17 - Para fins de inscrição do parcelamento ou condomínio, no Registro de Imóveis, o interessado deverá ter executado as obras exigidas pela presente Lei, ou apresentar cópia do Termo de Compromisso e do cronograma de execução das obras, bem como de competente instrumento de garantia.

Parágrafo Único - A inscrição do parcelamento ou condomínio no Registro de Imóveis se fará no prazo máximo de 180(cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto sob pena da caducidade desta aprovação.

Art. 18 - Todas as obras e serviços exigidos por esta Lei, bem como qualquer outra benfeitoria efetuada pelo interessado nas vias e logradouros públicos em geral e nas áreas destinadas à recreação e ao uso público especial, passarão a integrar o domínio público municipal, desde a data do registro do parcelamento, no Registro de Imóveis, sem qualquer indenização por

parte do poder público.

Parágrafo Único: este artigo não se aplica aos condomínios por unidades autônomas.

Art. 19 - Decorrido o prazo estabelecido, através do Termo de Compromisso, para a execução das obras do parcelamento ou do condomínio e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, o Município promoverá a competente ação judicial.

Art. 20 - Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao parcelamento ou condomínio, o Poder Executivo, a requerimento do interessado após a vistoria de seu órgão competente, dispensará a garantia prestada, mediante expedição de Auto de Vistoria.

§ 1º - O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma cópia do certificado de inscrição do Registro de Imóveis da gleba e da planta retificada definitiva do parcelamento ou condomínio, em meio eletrônico e em papel os quais serão considerados oficiais para todos os efeitos.

§ 2º - No caso de garantia hipotecária, a área gravada poderá ser liberada parceladamente, a critério do Poder Executivo, conforme forem sendo concluídas as obras e serviços de infraestrutura, seguindo cronograma estabelecido.

Art. 21 - O Poder Executivo só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infraestrutura urbana.

Art. 22 - Nos condomínios por unidades autônomas, as obras relativas às edificações e equipamentos de uso comum deverão ser executadas anteriormente a qualquer obra de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

CAPÍTULO III **Das Restrições e Vedações**

Art. 23 - Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos e em condomínios por unidades autônomas, de acordo como que estabelecem as Leis Federais, n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, n. 4.771 de 15 de setembro de 1965 e n. 7.803 de 18 de junho de 1989 em:

I - áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que estejam previamente saneadas;

II - áreas onde as condições sanitárias forem insalubres, até sua correção;

III - áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas pelo Poder Executivo e demais órgãos envolvidos;

IV - áreas alagadiças ou sujeitas a inundações, antes de assegurar o pleno escoamento das águas;

V - áreas onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

VI - áreas de valor específico, histórico, artístico, cultural, de lazer e turismo, instituídos com base na Constituição e Leis Federais, Estaduais e Municipais;

VII - florestas e demais formas de vegetação natural:

a) situadas ao longo de rio ou qualquer curso de água, nascentes, mesmo nos chamados "olhos d'água, seja qual for a situação topográfica", respeitando a legislação ambiental pertinente, considerando as APP (Áreas de Preservação Permanente);

b) situadas em áreas com declive igual ou superior a 45° (quarenta e cinco graus) equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declividade;

c) situadas nas restingas, terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, estabilizadoras

de mangues, antes de tomadas as providências para o escoamento das águas;

d) situadas nos topos dos morros;

e) destinadas a atenuar a erosão das terras;

f) destinadas a formar faixas de proteção ao longo das rodovias e ferrovias;

g) destinadas a auxiliar na defesa do território nacional, a critério das autoridades militares;

h) que contenham exemplares da flora e fauna ameaçados de extinção;

i) destinadas a proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico.

Parágrafo Único - As situações previstas nas alíneas “d” até “i” do inciso VII deverão ser definidas por ato do poder público.

Art. 24 - Em nenhum caso de parcelamento do solo poderá haver a interrupção do fluxo natural das águas, sendo que as obras quando necessárias para esse escoamento deverão ser construídas 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 dos cursos d'água existentes no imóvel a ser parcelado.

Art. 26 - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de alta-tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa “não edificável”, de acordo com as legislações pertinentes.

Art. 27 - Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou canalizados sem licença ambiental e prévia autorização do Poder Executivo.

CAPITULO IV **Quarteirões e Lotes**

Art. 28 - O desmembramento do solo que resultar em faixa de lotes contíguos com extensão superior a 120,00m (cento e vinte metros) deverá ser caracterizado neste caso como loteamento.

Art. 29- Nos lotes resultantes de loteamentos, desmembramentos e fracionamentos bem como nos condomínios por unidades autônomas a área deverão seguir aos seguintes padrões urbanísticos:

Destinação Padrões	Residencial de interesse social	Residencial e Comercial	Residencial de esquina	Industrial	Destinados a Sítios de Lazer
Testada Mínima (m2)	8,00	10,00	10,00	20,00	40,00
Área mínima (m2)	150,00	250,00	250,00	1.000,00	4.000,00
Relação recomendada entre testada e profundidade	3,0	3	3	5	-
Área máxima do quarteirão - M ²	8.000,00	12.000,00		50.000,00	-
Extensão máxima do quarteirão - M	150,00	150,00		300,00	-

Parágrafo Único - Os condomínios por unidades autônomas não poderão ocupar área total com dimensões superiores às fixadas no quadro acima, nem prejudicar a continuidade do sistema viário previsto pela legislação municipal.

Art. 30- Os quarteirões e os lotes deverão ser demarcados com marcos duradouros, segundo o padrão recomendado pelo Poder Executivo.

Parágrafo único - A colocação de marcos e sua manutenção até a venda total dos lotes são de responsabilidade exclusiva do loteador ou condômino.

CAPÍTULO V

Vias de Comunicação

Art. 31 - Caberá ao Poder Executivo dar as diretrizes sobre o traçado, a largura, a rampa máxima, o raio mínimo e demais especificações das vias ou trechos de vias projetadas que interfiram na gleba a ser parcelada.

Art. 32 - A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente não poderá ser inferior á largura desta, ainda que, pela sua função e características, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 33 - O nivelamento do sistema viário da área parcelada deverá ser compatibilizado com os arruamentos adjacentes.

Art. 34 - O ângulo de interseção das vias não poderá ser inferior a 60° (sessenta graus).

Art. 35 - As vias sem saída deverão ter praça de retorno, que permita a inscrição de um círculo, com diâmetro mínimo de 16,00m (dezesesseis metros), e nunca inferior ao dobro da largura da pista.

Art. 36 - A altura do meio-fio não poderá exceder a 0,15m (quinze centímetros).

Art. 37 - A declividade transversal dos passeios deverá ter no mínimo 2% (dois por cento) e não poderá exceder a 4% (quatro por cento).

Art. 38 - As avenidas com canalização de curso de água deverão ter passeios margeando este curso, com largura nunca inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado, mantida as demais especificações.

Art. 39 - A largura das vias de comunicação, sua divisão em faixa de rolamento e passeio, bem como suas especificações técnicas, deverão obedecer ao estabelecido na tabela abaixo:

TIPO DE VIA	Via arterial		Via Coletora	Via Local	Local com Comprimento até 02 (dois) quarteirões	Passagem para pedestres	Via interna de condomínio
	Com Canteiro Central	Sem Canteiro Central					
Largura Total Mínima	30,00m	20,00m	18,00m	15,00m	12,00m	6,00m	12,00m

Largura mínima do passeio	Laterais	3,00m	3,00m	3,00m	3,00m	2,00m	-	2,00m
	Canteiros	2,00m	-	-	-	-	-	-
Largura da faixa de rodagem (inclusive estacionamento)		8,00m	14,00m	10,00m	9,00m	8,00m	-	8,00m
Inclinação longitudinal	Máxima	12,00m	18,00m	18,00m	10,00m	30,00m	-	30,00m
	Mínima	0,50m	0,50m	0,50m	0,50m	0,50m	0,50m	0,50m

§ 1º - Considera-se via arterial aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias coletoras e locais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.

§ 2º - Considera-se via Coletora ou de ligação àquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.

§ 3º - Considera-se via Local aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

§ 4º - As passagens para pedestres com inclinação maior que 10% (dez por cento) deverão ter:

I - degraus com altura máxima de 0,19m (dezenove centímetros) em metade de sua largura;

II - patamares, com largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros), a cada 10 (dez) degraus.

III - rampas de acessibilidade conforme NBR 9050.(Lei Federal 10.098 de 19 de dezembro de 2000)

Art. 40 - O projeto das vias deverá respeitar o alinhamento da malha viária existente.

Parágrafo único - Onde não houver esta continuidade a nova via deverá estar em uma distância entre eixos não inferior a 30,00m (trinta metros), da via existente.

Art. 41 - A pavimentação e a arborização serão executadas de acordo com as normas expedidas pelo Poder Executivo.

Art. 42 - Nos condomínios por unidades autônomas, cada prédio deverá ter acesso a logradouro público, através de via que atenda às seguintes condições:

I - não possua declividade superior a 12% (doze por cento) em qualquer trecho;

II - não tenha largura inferior a 12,00m (doze metros);

III - apresente perfis, equipamentos e condições técnicas de acordo com as exigências feitas para as vias públicas urbanas.

Art. 43 - As faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizadas como arruamentos.

CAPÍTULO VI Áreas de Recreação e Uso Institucional

Art. 44 - Nos loteamentos destinados ao uso residencial, inclusive de interesse social,



bem como nos de uso industrial, deverão ser reservadas áreas para uso público correspondente a no mínimo 10% (dez por cento) destinados a área de recreação e, no mínimo, 5% (cinco por cento) a uso institucional.

Art. 45 - Nos condomínios por unidades autônomas deverão ser mantidas áreas livres para uso comum, destinadas a jardins e a equipamentos de recreação, em proporção nunca inferior a 15% (quinze por cento) da área total da gleba.

Art. 46 - Nos loteamentos destinados a sítios de recreio, deverá ser reservada área correspondente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba, que passará a integrar o domínio público municipal, ficando a critério do Poder Executivo sua destinação para uso institucional ou área de recreio.

§ 1º - Nos condomínios com área igual ou superior a 3.000,00m²(três mil metros quadrados) deverá ser destinada para uso institucional correspondente à no mínimo 10% (dez por cento) da área total da gleba de frente para a via pública.

§ 2º - Caberá ao Poder Executivo indicar a localização aproximada dos espaços que serão destinadas ao uso público, não se admitindo, para tanto, a utilização de áreas assim caracterizadas:

I - alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - que tenham sido aterradas com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente sanadas;

III - com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas do Poder Executivo e, no que couber, dos demais órgãos envolvidos;

IV - onde as condições geológicas não o permitirem;

V - onde a poluição impeça condições sanitárias, até sua correção.

CAPÍTULO VII **Infraestrutura**

Art. 47 - Nos loteamentos urbanos deverão ser executados sob responsabilidade exclusiva do loteador: a abertura, a instalação de redes equipamentos para abastecimento de água potável e de energia elétrica, pavimentação, meio fio, esgotos doméstico e pluvial independentes, obras de arte, bem como a construção das pontes e muros de arrimo necessários.

Art. 48 - No desmembramento de glebas situadas em logradouros não servidos por redes de água, energia elétrica, pavimentação, meio fios, e esgotos domésticos e pluviais, será exigida sua implantação, sob responsabilidade exclusiva do proprietário da gleba.

Parágrafo único: A pavimentação que trata este artigo será determinada pelo poder público, levando em conta aquela já existente no entorno do desmembramento.

Art. 49 - Nos loteamentos destinados à implantação de sítios de recreio serão exigidos, sob responsabilidade exclusiva do proprietário da gleba:

I - a abertura das vias de comunicação;

II - a colocação de meio-fio, sarjeta e pavimentação;

III - a drenagem das águas pluviais, bem como a construção de pontes e dos muros de arrimo necessários.



Art. 50 - Os condomínios por unidades autônomas deverão atender ao que dispõe a presente Lei, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes, a pavimentação e os equipamentos que estiverem situados no interior da área condominial.

Art. 51 - O sistema de esgotos domésticos a ser implantado será definido pela Secretaria Municipal da Saúde e Secretária Desenvolvimento Econômico e Sustentável, que fixará as diretrizes para cada caso específico.

CAPÍTULO VIII **Procedimentos Administrativos**

Art. 52 - Para a realização de parcelamento do solo ou de condomínio por unidade autônoma deverá ser encaminhada uma consulta prévia ao Poder Executivo, solicitando diretrizes para a urbanização da gleba.

Art. 53 - O requerimento de consulta deve ser acompanhado de 2(duas) cópias da planta topográfica do imóvel em escala 1:1.000 ou 1:2.000, contendo os seguintes elementos:

- I - As divisas dos imóveis perfeitamente definidas;
 - II - A orientação magnética;
 - III - As curvas de nível de metro em metro, inseridas ao sistema oficial de referência de nível (RN) adotado pelo Município;
 - IV - Indicação das vias e logradouros públicos, áreas de recreação e de uso público especial existente no local e nas adjacências do perímetro do imóvel;
 - V - Localização de bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de grande porte e cursos de águas existentes no imóvel;
 - VI - Localização de construções já existentes;
 - VII - Localização das redes de infraestrutura e dos equipamentos de serviço ao público, tais como lazer, cultura, saúde e abastecimento à população existente no local e adjacências;
 - VIII - Indicação do tipo de uso predominante a que se destina o imóvel;
 - IX - Indicação das características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
 - X - Laudo Geológico;
 - XI - Título de propriedade do imóvel;
 - XII - Certidão de ônus reais;
 - XIII - Certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel.
 - XIV - Anuência prévia do Estado quando o parcelamento se enquadrar em um dos casos previstos pelo artigo nº 13 da Lei Federal 6.766 de 19/12/79;
 - XV - Declaração do órgão responsável, de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local;
 - XVI - Declaração do órgão responsável, de que é viável o abastecimento de água potável no local;
 - XVII - Diretrizes do departamento Municipal de Meio Ambiente e ou da Secretaria Municipal da Saúde;
 - XVIII - Apreciação prévia do DAER ou DNIT, quando o imóvel confrontar com rodovias;
 - IXX - Declaração do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, de que nada tem a opor ao parcelamento, quando se tratar de loteamentos para sítios de recreio;
 - XX - Outras indicações que possam interessar à urbanização da gleba.
- Parágrafo único: o Poder Executivo poderá dispensar a apresentação, nesta fase, do



que dispõe o inciso III, quando as características da gleba puderem ser claramente avaliadas “*in loco*” pelos técnicos municipais.

Art. 54 - A planta topográfica do imóvel deverá ser elaborada por profissional legalmente habilitado pelo CREA e apresentada em 02 (duas) cópias, assinadas pelo responsável técnico e pelo interessado ou seu representante legal.

Art. 55 - Se a área a ser parcelada constituir parte de gleba maior, deverá ser apresentada, também planta de situação da área em relação à totalidade do imóvel.

Art. 56 - O Poder Executivo poderá exigir do interessado a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas de áreas a ser parcelada.

Art. 57 - O Poder Executivo indicará na planta apresentada as diretrizes a serem observadas no projeto:

- I - As vias existentes ou projetadas que se relacionam com o imóvel a ser parcelado;
- II - A área e a localização aproximada dos espaços que deverão ser destinados a recreação, ao uso público especial e ao comércio quando for o caso;
- III - A relação dos equipamentos de infraestrutura que deverão ser projetados e executados pelo interessado, quando for o caso;
- IV - As faixas de terrenos necessárias ao escoamento das águas pluviais, quando for o caso;
- V - A zona ou zonas de uso predominante na área, com indicação dos usos compatíveis.

§ 1º - O Poder Executivo terá prazo de 30(trinta) dias para fornecer as diretrizes referidas neste artigo que vigorarão pelo prazo máximo de um ano.

§ 2º - O prazo de 30(trinta) dias poderá ser prorrogado quando o Poder Executivo julgar necessário o assessoramento de órgão técnico de apoio ao Município, ou quando houver necessidade de uma complementação do levantamento topográfico.

Art. 58 - O projeto urbanístico deverá atender as diretrizes fornecidas pelo Poder Executivo e ser elaborado na escala 1:1.000 por profissional devidamente habilitado pelo CREA, devendo ser assinado por este e pelo interessado ou seu representante legal.

Art. 59 - O Poder Executivo só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infraestrutura urbana.

Art. 60 - Nos condomínios por unidades autônomas, as obras relativas às edificações e equipamentos de uso comum deverão ser executadas anteriormente a qualquer obra de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

CAPÍTULO IX **Fiscalização e Penalidades**

Art. 61 - Constatada infração a qualquer dispositivo desta Lei, o Poder Executivo notificará o interessado e o responsável técnico, concedendo prazo de regularização da ocorrência no prazo de 30(trinta) dias e prorrogável por igual tempo, contado da data da expedição da notificação.

Art. 62 - No caso do não cumprimento das exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido será lavrado o competente Auto de infração ou Auto de Embargo das Obras, se estas estiverem em andamento, com a aplicação de multa em ambos os casos.

Art. 63 - Após lavrado o Auto de Embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos, se necessário, com auxílio das autoridades policiais do Estado.

Art. 64 - Provado o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recurso ao Poder Executivo, sem efeito suspensivo dentro de 15(quinze) dias, contados da data de recebimento da notificação.

Art. 65 - Pelas infrações das disposições desta Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, previstas nos nesta Lei e demais instrumentos legais, serão aplicadas ao proprietário as seguintes:

I - por iniciar a execução das obras sem projeto aprovado, ou fazê-los depois de esgotados os prazos de execução: 100 (cem) Unidade Fiscal Municipal (UPMs);

II - por executar o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado: 50 (cinquenta) Unidade Fiscal Municipal (UPMs)

III - pelo prosseguimento de obra embargada: 10 (dez) UPMs, por dia, a partir da data do embargo;

IV - por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, sem licença do Poder Executivo ou órgão ambiental ou fazê-lo sem as precauções técnicas, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais nos escoamentos: 100 (cem) UPMs.

V- por outras infrações não discriminadas neste artigo: 50 (cinquenta) UPMs.

Parágrafo Único - A Unidade Padrão Monetária Municipal - UPM mencionado nos incisos deste artigo é o instituído pela Lei Municipal, e vigente à data do Auto de Infração pelo qual for aplicada a multa.

Art. 66 - Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminado no artigo 65, será aplicada, por dia de permanência da irregularidade, a multa de 10 (dez) UPMs.

Parágrafo Único - Na reincidência da mesma infração (reincidência específica), as multas serão aplicadas em triplo (três vezes).

CAPÍTULO X

Disposições Transitórias e Finais

Art. 67 - O Poder Público Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações adicionais para a execução das obras e serviços exigidos por esta Lei.

Art. 68 - Quando o proprietário de uma gleba pretender alienar uma parcela, da mesma cuja área seja igual ou inferior à estabelecida nesta Lei, a aprovação do parcelamento como fracionamento estará condicionado a assinatura de um termo de acordo, averbado no Cartório do registro de Imóveis, mediante o qual o proprietário e seus sucessores, quando intencionarem alienar mais uma parcela, ou o restante da gleba, obrigam-se a reservar as áreas de recreação e institucional proporcionalmente à área total que originariamente detinha, bem como executar a infraestrutura exigida por esta Lei.

Art. 69 - Não caberá ao Poder Público Municipal qualquer responsabilidade por diferenças de áreas de lotes ou quadras verificadas em parcelamentos ou condomínios aprovados.



Art. 70 - Nos locais das obras de infraestrutura deverão ser colocadas placas contendo as datas estipuladas pelo Poder Executivo para seu início e término, o número da inscrição no Registro de Imóveis da Comarca, o endereço e a identificação legal dos responsáveis técnicos.

Art. 71 - A denominação das vias de comunicação e logradouros públicos em geral será fixada pelo Poder Público.

Art. 72 - Ficam automaticamente aprovados, dependendo apenas de registro no órgão técnico municipal correspondente, os desmembramentos e fracionamentos que tenham obtido inscrição no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Giruá-RS, da corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do sul, desde que observada pelos lotes resultantes, em qualquer hipótese, frente para a via pública.

Art. 73 - Os loteamentos irregulares a partir da publicação da presente Lei terão 180(cento e oitenta) dias para providenciar sua regularização.

Art. 74 - As ocupações irregulares e desordenadas do solo do município, quando configuradas como conglomerado de habitações, deverão ser objeto de regularização fundiária, conforme determina o Plano Diretor.

Art. 75 - Os casos omissos na Presente Lei serão resolvidos mediante parecer do órgão técnico competente do Poder Executivo, e parecer do órgão de assistência técnica correspondente do Estado, ouvido o Conselho Municipal das Cidades.

Art. 76 - Esta Lei poderá ser revista e adequada no que for pertinente dentro de um período de 2(dois) anos a contar da data de sua publicação.

Art. 77- Revoga-se as disposições em contrário, em especial; a Lei Municipal 1.119/91.

Art.78 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE GIRUA(RS), EM 18 DE NOVEMBRO DE 2013, 58º ANO DA EMANCIPAÇÃO.

Ângelo Fabiam Duarte Thomas
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se no Mural da Prefeitura

Jarbas Felício Cardoso
Secretário Municipal de Administração
Portaria 2787/2013