LEI MUNICIPAL Nº 3.654, DE 24 DE NOVEMBRO DE 1998.

DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS, DESMEMBRAMENTOS, FRACIONAMENTOS DE IMÓVEIS URBANOS E ARRUAMENTOS NO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

ELCIO SIVIERO, Prefeito Municipal de Veranópolis, Estado do Rio Grande do Sul.

Faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei.

Art. 1º - Esta Lei estabelece normas gerais sobre as diversas formas de parcelamento do solo urbano no Município de Veranópolis, supletivamente à Legislação Federal e consolida as diversas leis que tratam do mesmo assunto no âmbito Municipal.

Art. 2º - Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 3º - Considera-se desmembramento, a subdivisão da 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 de prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

§ 1º - Nos desmembramentos decorrentes de loteamentos aprovados após a vigência da Lei Federal nº 6766/70, os lotes não poderão ter área total inferior a 360 m² e nem testada inferior a 12 m. Nos demais desmembramentos, a área mínima de cada lote será de 250m² e testada mínima de 10 m.

§ 2º - Sempre que a gleba a ser desmembrada for superior a 10.000 m², o proprietário destinará 10% do imóvel para fins institucionais.

§ 3º - O disposto no § 2º, somente será exigível na hipótese de desmembramento requerido de gleba que não tenha sido submetida, anteriormente, a procedimento de parcelamento do solo urbano, ou em que não tenha havido, reserva de área de destinação pública, além da ocupada pelo sistema viário.

§ 4º - Na hipótese de pedido de aprovação de desmembramento sob forma de fracionamento de todo maior em apenas duas partes, para fins de alienação da fração de menor área, para ampliação e instalação de empresas comerciais e industriais, será dispensada a destinação do percentual de 10% da gleba para fins institucionais.

§ 5º - A dispensa da reserva de área institucional deverá ser precedida de termo de compromisso do titular do domínio de computar a área fracionada para fins de cálculo do percentual de área de destinação pública, quando do parcelamento da área remanescente.

§ 6º - Quando, ocorrer parcelamento/desmembramento de área de terra decorrente de sucessão hereditária, não incidirá a destinação de 10% da respectiva área para fins institucionais.

§ 7º Também está dispensado inicialmente do cumprimento do disposto no § 2º deste artigo, o desmembramento de gleba em duas ou mais partes, desde que todas as áreas resultantes sejam superiores a dez mil (10.000m²) metros quadrados e que tenham frente de no mínimo dezoito (18) metros para via pública.

(Inserido pela LM 5.550/2009)

Art. 4º - Os loteamentos ou arruamentos de área de terra situada na zona urbana do Município, observada a legislação federal específica, ficam condicionados a aprovação do respectivo projeto pela Administração Municipal, nos termos da presente Lei e inscrição no Registro de Imóveis.

Parágrafo único - Nenhuma construção ou reforma de prédios ou outras benfeitorias será liberada pelo Município, em glebas cujo loteamento ou arruamento não tiver sido aprovado na forma da Lei.

Art. 5º - Para efeitos desta Lei, considera-se:

1- ÁREA URBANA - a definida em Lei Municipal, observada a existência de, no mínimo, três dos seguintes melhoramentos:

- a) Meio-fio com cordão de basalto ponteados de 10 cm de grossura, com sarjeta de 1 m de largura em paralelepípedos, com canalização de águas pluviais e cloacais e respectivas "bocas de lobo";
- b) abastecimento de água;
- c) sistemas de esgotos sanitários;
- d) rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- e) escola primária ou posto de saúde, a uma distância máxima de dois (2) quilômetros do imóvel considerando.

2 - ÁREA RURAL - é a parte do território do Município situada fora da área urbana.

Parágrafo único - À Lei Municipal compete definir e delimitar as áreas urbanas do Município.

Art. 6º - Para os efeitos desta Lei, ficam adotadas as seguintes definições:

1 - ÁREA DE RECREAÇÃO - é a área reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas, contemplativas, e de lazer da população, como parques, praças, bosques e jardins;

2 - ÁREAS DE USO INSTITUCIONAL - é toda área reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como: educação, saúde, cultura, administração, etc...

3 - QUARTEIRÃO - é a área de terras delimitada por vias de comunicação subdividida, ou não em lotes.

4 - VIA DE COMUNICAÇÃO - É todo o espaço público que possibilita a interligação das diversas atividades do Município. Classificam-se em:

- a) Avenida principal - destinada à circulação geral,
- b) Avenida secundária - destinada à circulação local;
- c) Rua principal - destinada a canalização do tráfego para as vias principais;
- d) Rua secundária - destinada ao simples acesso aos lotes. Quando essas ruas terminarem numa praça de retorno, denominam-se "cul-de-sac".

5 - ÁREA PARA LOTEAMENTOS POPULARES - é todo o fracionamento de terras, com características urbanas, para implantação de núcleos de habitação econômica destinado a atender as populações de baixo poder aquisitivo.

DO PROCESSO DE LOTEAMENTO

Art. 7º - O interessado em fracionamento de terras situadas na zona urbana, deverá requerer ao Município, aprovação do projeto de loteamento, juntando ao requerimento, os seguintes documentos:

I - Memorial descritivo, em cinco vias, assinado por um profissional habilitado, contendo os seguintes elementos:

1. descrição minuciosa do imóvel a ser loteado, da qual conste a denominação exata área total, limites, situação e outras características identificadoras, especialmente serviços públicos mais próximos;
2. descrição, denominação e identificação dos quarteirões;
3. especificação das metragens das vias de comunicação, das áreas de recreação, das áreas de uso institucional, dos lotes a serem vendidos e demais áreas encontradas no loteamento.
4. especificação da porcentagem de cada área do loteamento em comparação com a área total do imóvel a ser loteado.
5. descrição dos recuos e outras servidões a serem observadas no loteamento.
6. descrição do meio-fio, calçamento em pedra retangular, respectivos canteiros centrais quando exigidos, esgotos pluviais cloacais;
7. perfis longitudinais e transversais das vias de comunicação e áreas de recreação;
8. especificação do tipo de marco de alinhamento e nivelamento das vias de comunicação e áreas de recreação;
9. especificação das obras públicas que se propõe a executar;
10. especificação do prazo previsto para execução de cada um dos projetos que integrem o pedido de loteamento;

II - Planta do imóvel em cinco vias, assinadas pelo proprietário e profissional habilitado, na escala de 1:1000, contendo os seguintes elementos:

1. curvas de nível de metro em metro;
2. divisas do imóvel perfeitamente definidas;

3. localização dos cursos d'água, bosques, monumentos, acidentes geográficos, edificações e outros pontos relevantes;
4. traçado no projeto das vias de comunicação, da rede elétrica, de esgotos, de água, de arborização e do meio-fio da sarjeta;
5. identificação do sistema viário existente nas proximidades do imóvel a ser loteado;
6. identificação das áreas de recreação, áreas de uso institucional e outros;
7. identificação dos marcos de alinhamento e nivelamento das vias de comunicação e áreas de recreação;

III - Prova vintenária do domínio sobre o imóvel a ser loteado.

IV - Certidão negativa de ônus real sobre o imóvel.

V - Certidão negativa de tributos incidentes sobre o imóvel.

VI - Minuta do contrato tipo de compromisso de compra e venda a ser celebrado, com os requisitos estabelecidos na legislação federal.

VII - Projeto de cordão (meio-fio) com o calçamento paralelepípedo de basalto de tamanho normal a esse tipo de pavimentação, nas vias públicas a serem abertas, dos canteiros centrais incluindo aquelas áreas de recreação, tudo acompanhado de memorial descritivo.

VIII - Projeto de arborização, com o respectivo memorial descritivo.

IX - Projeto da rede de esgoto e da rede pluvial acompanhado do memorial descritivo.

X - Projeto de instalação de rede de água segundo exigências do órgão competente acompanhado de memorial descritivo.

XI - Projeto de rede de distribuição domiciliar de energia elétrica segundo exigências dos órgãos competentes com memorial descritivo.

Art. 8º - As áreas de recreação e de uso institucional não poderão ser inferiores a 10% (dez por cento) da área total do imóvel a ser loteado.

§ 1º - Independente das áreas de que trata o caput deste artigo, o loteador transferirá ao Município, para sua livre disponibilidade, e sem outras despesas, mais um lote padrão, com no mínimo 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), por cada grupo de 60 (sessenta) lotes do loteamento a ser aprovado, ou fração da metade mais um desse grupo.

§ 2º - A percentagem de áreas públicas consideradas tais aquelas destinadas à abertura de vias, de uso institucional, e as de recreação, excluídas aquelas de que trata o parágrafo primeiro desse artigo, não poderá ser inferior a trinta e cinco por cento (35%) da gleba, salvo em loteamentos populares, caso que poderá ser reduzida.

§ 3º - O Município, atendendo ao interesse público, poderá remanejar, no projeto, áreas de que trata o presente artigo e seu parágrafo primeiro.

Art. 9º - Atendidas as disposições desta Lei e da Legislação Federal sobre loteamentos, o projeto será aprovado pelo Chefe do Executivo, que imediatamente o encaminhará às autoridades militares e sanitárias, para igual aprovação, nos termos do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1.937 e alterações subseqüentes.

Art. 10 - Aprovado o projeto nos termos do artigo anterior, o loteador deverá assinar termo de compromisso no qual se obrigará a:

1. Transferir ao Município, de forma gratuita e mediante escritura pública, as áreas de que trata o parágrafo primeiro do artigo 8º da presente Lei;
2. Executar, às suas expensas, no prazo fixado pela Administração Municipal, as obras indicadas nos projetos referidos no artigo 7º;
3. Facilitar a fiscalização permanente da Administração Municipal, na execução das obras projetadas;
4. Mencionar nas escrituras de compra e venda ou nos contratos de compromisso de compra e venda de lotes, as condições de recuo e servidões existentes, bem como de que os compradores ou promitentes compradores somente poderão efetuar edificações nos lotes adquiridos após a execução integral de todas as obras previstas no artigo 7º desta Lei.
5. Fazer constar nas escrituras de compra e venda que ao loteador caberá executar todas as obras e serviços referidos no artigo 7º desta Lei.

Art. 11 - Assinado o compromisso referido no artigo anterior e cumpridas as disposições do artigo 26 desta Lei, será expedido pelo Município o respectivo alvará de licença do loteamento requerido, correndo desta data o prazo para conclusão do loteamento.

Art. 12 - As vias de comunicação, as áreas de recreação e de uso institucional, bem como as obras executadas nos terrenos do projeto de loteamento apresentado, incorpora-se ao patrimônio público, nos termos do artigo 4º do Decreto-Lei nº 271/67, respectivamente a partir da data de registro do loteamento no Registro de Imóveis e da execução dos projetos.

Art. 13 - Se durante a execução do loteamento ou após a sua conclusão, forem constatadas incorreções de áreas, o loteamento deverá apresentar uma planta retificada para ser devidamente aprovada.

DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Art. 14 – É vedada a abertura de novas vias de comunicação na zona urbana, sem previa autorização do Município.

Art. 15 - A abertura, ou prolongamento de rua deverá ser requerido ao Chefe do Executivo, acompanhada de prova de domínio do imóvel e mapa de situação no qual constem as divisas, áreas de rua, metragem da área remanescente e ruas próximas.

§ 1º - A autorização será concedida por despacho do Chefe do Executivo constatada a existência de interesse público e verificada a conciliação da rua com o sistema viário local.

§ 2º - O Chefe do Executivo exigirá sempre, sob pena da responsabilidade funcional, o cumprimento do que trata a presente Lei, no que concerne a serviços de infra-estrutura, tais como, pavimentação, meio-fio, rede de água tratada, energia elétrica, esgotos pluviais e cloacais, independente da área de recreação, institucional e aquelas de que trata o parágrafo primeiro do artigo 8º da presente Lei.

Art. 16 - A largura mínima das vias de comunicação, incluídos os passeios, deverá ser:

- 1 - Avenidas Principais: 30 metros;
- 2 - Avenidas Secundárias: 25 metros;
- 3 - Ruas Principais ou Secundárias: de 18 a 23 metros;

Parágrafo Único - Em quarteirões de grande profundidade poderão ser permitidas ruas "cul-de-sac", com comprimento máximo de 80 metros e largura de 16 metros.

Art. 17 - As declividades das vias públicas não poderão ultrapassar de:

- 1 - Avenida: 20%
- 2 - Ruas Principais: 25%
- 3 - Ruas secundárias: 27%

Art. 18 - A largura dos passeios será, no mínimo de:

- 1 - Avenidas: 3 metros
- 2 - Ruas: 2,50 metros.

Art. 19 - A denominação das vias e logradouros públicos é da competência da Administração Municipal.

Art. 20 - Ao longo dos cursos d'água serão reservadas áreas para ruas, parques ou avenidas, com livre trânsito, e que a largura mínima de acordo com o previsto no artigo nº 16 desta Lei.

DOS QUARTEIRÕES

Art. 21 - O comprimento dos quarteirões, não poderá ser superior a 150 metros e a largura máxima permitida será de 100 metros.

Art. 22 - Os alinhamentos deverão ser fixados por meio de marcos de pedra ou concreto.

DOS LOTES

Art. 23 - A área mínima dos lotes urbanos será de 360 m² (Trezentos e sessenta metros quadrados) sendo a frente mínima de 12 (doze) metros.

Parágrafo Único - Os cursos d'água não poderão ficar no interior ou nos limites dos lotes.

DOS LOTEAMENTOS POPULARES

Art. 24 - Os loteamentos populares somente serão permitidos se integrados em plano oficial de habitação.

§ 1º - Os loteamentos previstos neste artigo destinam-se à habitação econômica.

§ 2º - o projeto de loteamento deverá ser acompanhado de projeto arquitetônico e prova de aprovação pelo BNH ou agente financeiro.

§ 3º - O Chefe do Executivo, ao aprovar o projeto, fixará o prazo de conclusão das obras previstas.

§ 4º - As dimensões dos lotes previstos no loteamento econômico, poderão ser inferiores às dimensões normais, a critério do Município.

§ 5º - Comprovados os requisitos estabelecidos, o Chefe do Executivo aprovará o projeto e expedirá o alvará de licença, fixando o prazo para conclusão.

Art. 25 - As obras exigidas nesses loteamentos econômicos são apenas as seguintes:

- 1 - Rede de distribuição de energia elétrica;
- 2 - Rede de distribuição de água;
- 3 - Rede de esgoto;
- 4 - Abertura de ruas, com sarjamento de 1 metro em paralelepípedos e cordões de alinhamento dos passeios, de basalto, de 10 centímetros de largura, ponteados.

DAS GARANTIAS

Art. 26 - Antes da expedição do alvará de licença para o loteamento, salvo os loteamentos previstos no artigo 24 desta Lei, o loteador deverá hipotecar ao Município, 50% dos lotes, de cada quarteirão.

§ 1º - A hipoteca constituirá garantia para a fiel execução das obras especificadas nos projetos previstos no artigo 7º desta Lei.

§ 2º - Os lotes a serem hipotecados deverão estar livres e desembaraçados de qualquer ônus.

§ 3º - Ao processo de loteamento deverá ser anexada a certidão do Registro de Imóveis, da inscrição da hipoteca.

§ 4º - O Município poderá dar quitação parcial e sucessiva da hipoteca dos lotes cujo quarteirão já estejam concluídas as obras, desde que aprovadas pelo Município.

§ 5º - A liberação das áreas hipotecadas somente será feita depois de outorgada a escritura de doação das áreas referidas no artigo 12 desta Lei.

§ 6º - Verificado, ao término do prazo ou da prorrogação, o inadimplemento de qualquer uma das condições de licenciamento do loteamento, a hipoteca será executada pelo Município.

§ 7º - Se da execução da hipoteca na forma do parágrafo anterior, não resultar recurso suficiente para a conclusão das obras restantes, será apurado o saldo e levado à débito do loteador para a devida cobrança Judicial.

§ 8º - O recurso financeiro oriundo da execução hipotecária, será levado à cobertura das despesas de execução das obras não realizadas.

Art. 27 - Não será exigida a garantia hipotecária, a que se refere o artigo anterior, sempre que se tratar:

- 1 - De loteamento popular pelo BNH;
- 2 - De entidade Pública, autárquica, de economia mista ou empresa pública que aplique diretamente recursos próprios ou atue como agente financeiro do BNH.
- 3 - De empresa privada que prove estar seu plano de arruamento, loteamento e obras aprovadas pelo BNH.

DOS LOTEAMENTOS EM ÁREAS RURAIS

Art. 28 - Os loteamentos em áreas rurais, para fins de expansão urbana ou destinados à formação de núcleos urbanos e de sítio de recreio, obedecerão as disposições da Legislação Federal e metodologia fixada pela instrução nº 17/76 do INCRA, e as disposições desta Lei, no que for aplicável.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 29 - No caso do loteamento ser executado por pessoa jurídica de direito privado, cada um dos seus sócios responderá solidariamente pelos encargos do loteamento, mesmo que se trate de sociedade de capital ou por quotas de responsabilidade limitada.

Art. 30 - O loteador incorrerá na multa de 0,05% do orçamento das obras previstas no projeto por dia de atraso na conclusão das mesmas, sem prejuízo do embargo Administrativo Municipal ou judicial.

Art. 31 - Se dentro de um ano do licenciamento do loteamento o loteador desistir do empreendimento sem início das obras e sem comprometimentos de venda dos lotes, será cancelada a licença concedida e serão liberados os lotes hipotecados.

Art. 32 - Não poderão ser aprovados os projetos de loteamentos, nem permitida a abertura de vias de comunicação em terrenos baixos, alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias.

Art. 33 - Não poderão ser arruados, nem loteados terrenos que forem, a juízo do Município, julgados impróprios para edificações ou inconvenientes para habitação. Também não poderão ser arruados ou loteados terrenos de relevante importância ecológica para a cidade.

Art. 34 - Os cursos d'água não poderão ser aterrados sem prévio consentimento do Município.

Art. 35 - Enquanto as vias de comunicação e demais áreas do loteamento não passarem ao domínio do Município o loteador será responsável pelos tributos incidentes.

Art. 36 - Concedido o alvará de loteamento, o loteador terá o prazo de um ano para iniciar as obras.

Parágrafo Único - Findo esse prazo sem início das obras, o loteador poderá solicitar revalidação do alvará, sujeitando-se a satisfazer as exigências legais então vigentes.

Art. 37 - Considerando-se a extensão da área a ser loteada a Administração Municipal fixará o prazo de conclusão do loteamento.

Parágrafo Único - Nenhum loteamento poderá ter prazo superior a cinco anos.

Art. 38 - Dependendo da extensão da área de terra a ser loteada, o licenciamento poderá ser definido por etapas, com observância, em cada uma delas, de todas as exigências legais.

Art. 39 - Não caberá ao Município nenhuma responsabilidade por eventuais diferenças que vierem a ser encontradas nas medidas dos lotes ou quarteirões.

Art. 40 - Nos contratos de promessa de compra e venda e nas escrituras de venda de lotes, deverão ser transcritas todas as restrições estabelecidas pelo Município.

Art. 41 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE VERANÓPOLIS, aos 05 de novembro de 1998.

ELCIO SIVIERO
Prefeito