



**LEI Nº 3.901, de 07 de outubro de 2014.**

**Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Santo Ângelo e dá outras providências.**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTO ÂNGELO**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município.

**FAÇO SABER** que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte

**L E I:**

**Art. 1º** O parcelamento do solo urbano do Município de Santo Ângelo obedecerá ao disposto na legislação federal, estadual e na presente Lei.

**DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

**CAPÍTULO I  
DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 2º** Para fins desta Lei, a área territorial do Município, fica dividida em:

- I ÁREA URBANA
- II ÁREA DE EXPANSÃO URBANA
- III ÁREA RURAL

**Parágrafo único:** A presente lei aplica-se a área contida dentro do perímetro urbano, que inclui a área urbana e área de expansão urbana. O parcelamento de solo na área rural terá lei própria a ser promulgada oportunamente.

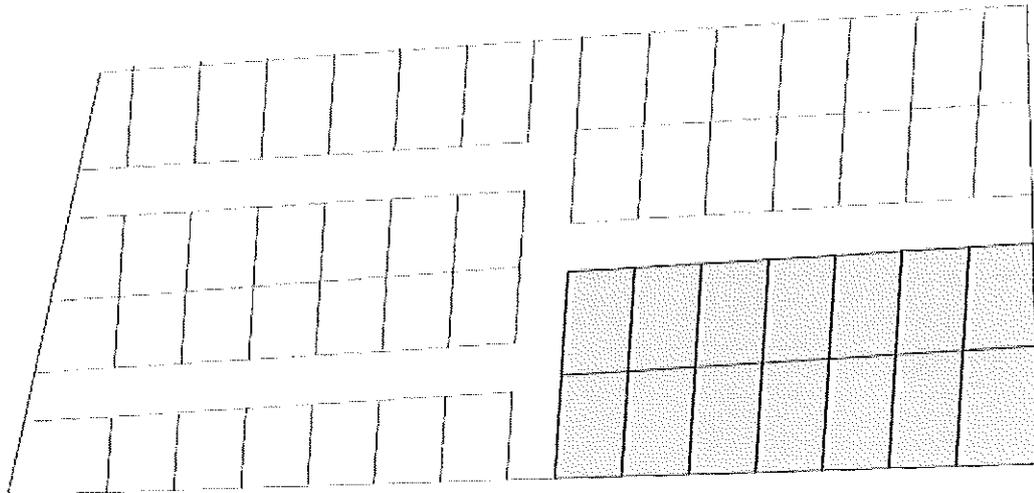
**Art. 3º** Para fins desta Lei adotam-se as seguintes definições:

- I. **ÁREA DE EXPANSÃO URBANA:** É a área prevista pelo Plano Diretor do Município ou outra medida legal para atender ao crescimento da população e ao desenvolvimento das áreas urbanas. Está dentro do perímetro urbano porém seu zoneamento não foi definido.
- II. **ÁREA DE RECREAÇÃO:** é a reservada a atividades sociais, cívicas, esportivas, culturais e contemplativas da população, tais como praças, bosques e jardins.
- III. **ÁREA DE USO INSTITUCIONAL:** é a área reservada para construção dos equipamentos comunitários de utilidade pública, tais como: saúde, cultura, administração, educação, lazer e outros.
- IV. **ÁREA RURAL:** é a área do Município, excetuadas as áreas urbanizadas (vide perímetro urbano).
- V. **ÁREA URBANA:** é a definida em lei municipal observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos (2) dois dos itens seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:
  - a) meio fio ou calçamento;



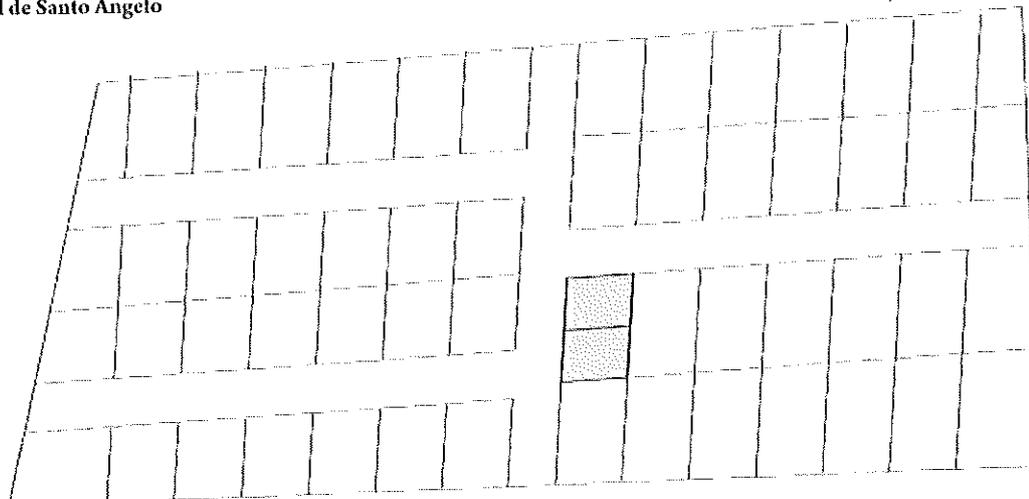
Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo

- b) abastecimento de água;
  - c) sistemas de esgotos sanitários;
  - d) rede de iluminação pública com posteamento ou subterrânea, distribuição domiciliar;
  - e) equipamentos comunitários em zonas a serem previstas pela Prefeitura Municipal na área de jurisdição do Plano Diretor nas adjacências do imóvel considerado.
- VI. CASA GEMINADA:** Duas construções no mesmo lote, ligadas entre si, sendo que a parede de divisa serve às duas economias. Deverão obedecer a legislação como se fossem uma edificação única em termos de recuos e índices; ficará em condomínio, com áreas privativas, de uso comum e parte ideal do lote.
- VII. CONDOMÍNIO FECHADO:** É um tipo de organização habitacional em que diversos prédios e/ou casas numa vizinhança cercam e fecham o terreno à sua volta, existindo um domínio de mais de uma pessoa simultaneamente, de um determinado bem, ou partes de um bem. Deverão ter áreas privativas e áreas de uso comum.
- VIII. DESMEMBRAMENTO URBANO:** É a divisão 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.



*Figura 1 - Exemplo de Desmembramento (quadras que já possuem toda a infraestrutura necessária são desmembradas em lotes)*

- IX. EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO:** são os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.
- X. EQUIPAMENTO URBANO:** são os equipamentos públicos destinados à abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.
- XI. FRACIONAMENTO ou DESDOBRO:** É a subdivisão de um lote em dois ou mais lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial da cidade, consolidado e com infraestrutura urbana que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.



*Figura 2 - Exemplo de Fracionamento (lotes já existentes são fracionados – subdivididos – observadas as dimensões mínimas)*

- XII. GLEBA:** É a área localizada dentro do perímetro urbano, rodeada ou não por via, não subdividida em lotes; Não foi objeto de parcelamento regular, isto é, não foi aprovada e registrada. Após o registro de parcelamento a gleba deixa de existir juridicamente, dando lugar aos lotes e áreas públicas deles decorrentes.
- XIII. LOGRADOURO OU VIAS PÚBLICAS:** é a parte da superfície da cidade, bairros ou distritos, destinada ao trânsito e ao uso público, oficialmente reconhecido e designado por nome próprio, possibilitando a circulação de pedestres e veículos. A hierarquização das vias, com suas medidas, está previsto na lei do plano diretor (nº 3.526 de 27 de junho de 2011).
- XIV. LOTE URBANO:** É a porção de terreno com frente para o logradouro público, em condições de receber edificações (com infraestrutura urbana), residencial, comercial, institucional ou industrial.
- XV. LOTEAMENTO URBANO:** para fins urbanos considera-se a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação de qualquer natureza, desde que se realize de acordo com os projetos urbanísticos, regularmente aprovados pelo poder competente, quanto a arruamento, extensão de rede de água, luz e demais projetos complementares. Diferencia-se do desmembramento e do fracionamento por ser necessário abrir vias públicas para acessar as áreas loteadas.

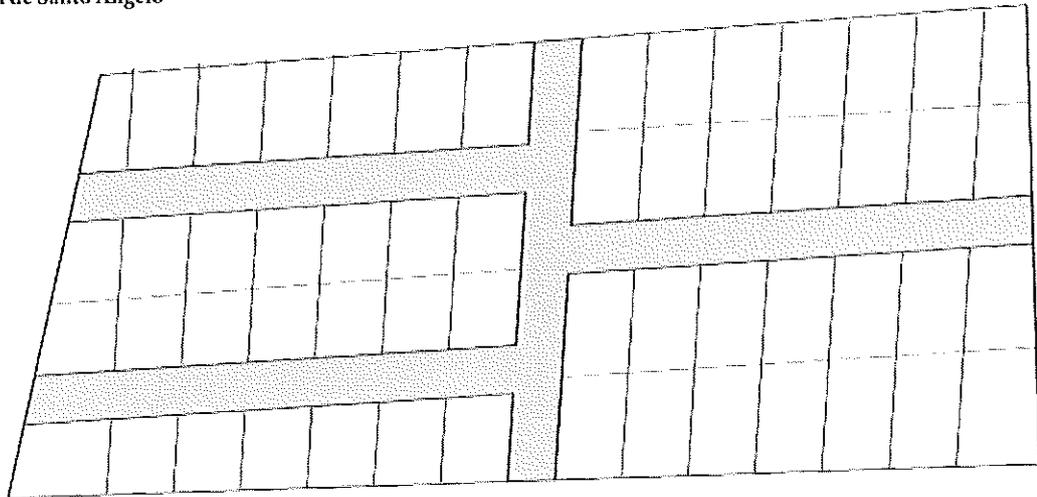


Figura 3 - Exemplo de Loteamento (divisão das áreas que formarão as quadras)

- XVI. LOTEAMENTO VINCULADO:** Considera-se loteamento vinculado aquele que, além de preencher os requisitos da Seção I do Capítulo II (referente ao loteamento), prevê que nele somente possa ser desenvolvida uma atividade específica ou construído um tipo determinado de edificações.
- XVII. MOBILIÁRIO URBANO:** elementos que contribuem para o conforto e lazer da comunidade, como bancos, caixas de correio, lixeiras, postes, orelhões e outros equipamentos similares.
- XVIII. PERÍMETRO URBANO:** Definido em lei, é o perímetro que delimita a área urbana.
- XIX. QUADRA:** É a área de terreno delimitada por vias de comunicação subdividida ou não em lotes para construção. Quadra normal é caracterizada por dimensões tais que permitam a dupla fila de lotes justapostos.

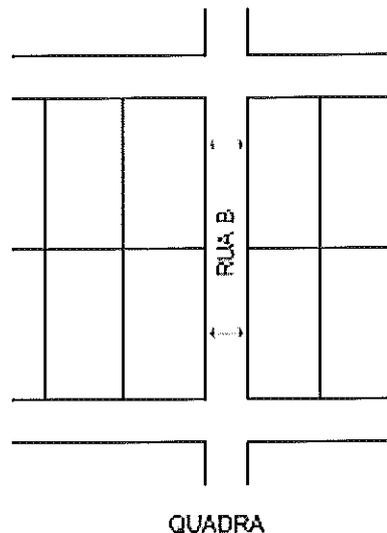
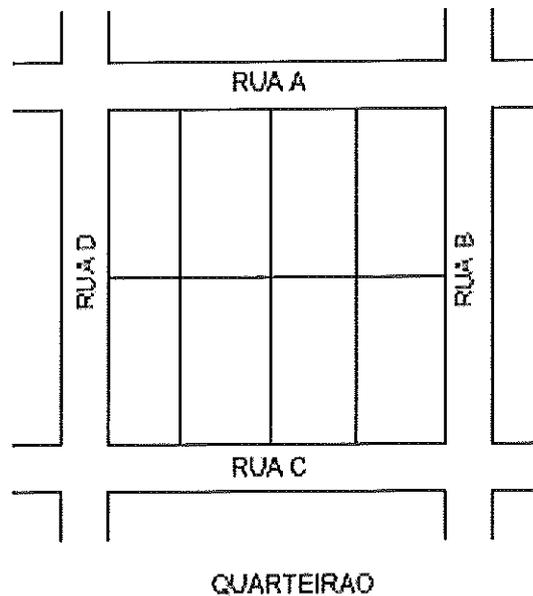


Figura 4 – Exemplo de Quadra

- XX. QUARTEIRÃO:** é a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes para construção, excetuando-se passagens para pedestres.



*Figura 5 – Exemplo de Quarteirão*

- XXI. RN (REFERÊNCIA DE NÍVEL):** é a cota de altitude ortométrica.
- XXII. UNIFICAÇÃO ou REMEMBRAMENTO:** Considera-se unificação a união de dois ou mais lotes que importem no resultado final de um único lote, na extensão máxima de uma quadra (conforme a malha urbana do local), mantendo o sistema viário existente e o prolongamento previsto para as mesmas.

**Art. 4º** Os arruamentos, fracionamentos, desmembramentos, loteamentos, abertura de vias e logradouros, assim como escavações ou aterros, na área urbana ou de expansão urbana, ficam sujeitos a diretrizes estabelecidas nesta Lei e no plano diretor, condicionados à aprovação da Prefeitura Municipal.

## CAPÍTULO II DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 5º** O parcelamento do solo urbano no âmbito do Município de Santo Ângelo observará o disposto na legislação municipal. Para as matérias não tratadas na Lei Municipal será observado, o disposto na legislação estadual e/ou federal.

**Art. 6º** Salvo nos casos do exercício da atividade agrícola, a alteração do perfil e características naturais do terreno, sem o devido licenciamento do órgão competente para os fins a que se destinam, podem caracterizar o início do parcelamento irregular do solo.

**Art. 7º** Serão urbanizáveis as áreas rurais contidas no perímetro urbano definido por Lei Municipal.

**Art. 8º** São modalidades de parcelamento das áreas urbanas:

- I loteamento;
- II loteamento popular;
- III condomínio fechado;



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo

- IV desmembramento;
- V fracionamento;
- VI unificação

**Parágrafo único:** Os loteamentos 'populares' constitui modalidade diferenciada dos loteamentos em geral, com as particularidades previstas nesta lei.

**Art. 9º** Não é permitido a criação de lotes:

- I Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, salvo se antes forem realizadas obras para assegurar o correto escoamento das águas autorizadas pelo setor municipal competente (DEMAM);
- II Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem seu prévio saneamento;
- III Em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV Em terrenos sem condições geológicas para edificações;
- V Em áreas de preservação permanente ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VI Em terrenos situados fora do alcance dos serviços públicos de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;
- VII Em terrenos dos quais resultem lotes encravados.

§ 1º. Em nenhum caso as áreas de preservação permanente, conforme a legislação federal e estadual, podem ser incluídas no percentual destinado a equipamentos urbanos e comunitários.

§ 2º. No caso de parcelamento de glebas com declividade acima de 30% (trinta por cento), o projeto respectivo deve ser acompanhado de declaração do responsável técnico de que é viável edificar-se no local e de laudo geotécnico.

**Art. 10** Não serão aceitas como área de doação ao município terrenos com declividade superior a 30% (para vias e lotes).

**Art. 11** Terrenos com declividade acima de 50% serão excluídos do percentual destinado a doação de área pública. Além disso deverá ser apresentado projeto ambiental que garanta segurança das áreas localizadas abaixo do terreno em questão.

**Art. 12** Nos parcelamentos realizados ao longo de águas correntes ou dormentes, é obrigatória a reserva de área de preservação, em cada lado da margem, de acordo com a legislação ambiental pertinente, caracterizada como faixa "non aedificandi".

§ 1º. Para os parcelamentos já aprovados e implantados na data de entrada em vigor desta lei, a largura da área de preservação será aquela prevista nos atos de aprovação e registro, inclusive para os desmembramentos, fracionamento e outras modificações futuras.

§ 2º. É proibida a canalização fechada de qualquer curso d'água, cabendo ao Escritório da Cidade, ouvido o Órgão ambiental competente, emitir diretrizes para a complementação da canalização de cursos d'água já parcialmente canalizados.

§ 3º. As áreas "non aedificandi" devem ser identificadas na planta de aprovação do parcelamento.

**Art. 13** A infraestrutura básica para os parcelamentos em geral, de responsabilidade do loteador, deve ser constituída, no mínimo, dos seguintes itens, salvo as exceções previstas nesta mesma lei:

- I Vias de circulação pavimentadas;



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo

- II Rede de energia elétrica para abastecimento dos lotes;
- III Rede de iluminação pública;
- IV Rede de escoamento das águas pluviais;
- V Rede de água potável e esgoto sanitário;
- VI Espaços livres de uso público;
- VII Espaços destinados aos equipamentos comunitários e urbanos.

**Parágrafo único.** Para parcelamentos de até 5 ha (50.000m<sup>2</sup>) em que não houver condições técnicas de implantação de rede de esgoto cloacal, em decorrência da inexistência de redes coletoras e estação de tratamento fora da área do parcelamento, poderá o Município exigir a implantação de estação de tratamento própria ou aceitar a adoção de solução alternativa para a coleta e tratamento do esgoto, desde que ambientalmente adequada.

**Art. 14** Os parcelamentos que necessitem de abertura, alargamento ou prolongamento de vias públicas, devem implantar um plano de arruamento que considere as condições topográficas locais, observando o que segue:

- I As diretrizes do Sistema Viário Municipal (Lei do Plano Diretor)
- II As vias projetadas devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas observando o traçado urbano consolidado, harmonizadas com a topografia local e prevendo condições mais favoráveis à insolação das vias.

**Art. 15** Devem também os parcelamentos respeitar as seguintes condições:

- I Os lotes devem confrontar com a via pública e, em caso de condomínio fechado, devem confrontar com uma das vias internas.
- II Nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio público, rodovias, ferrovias, dutos e servidões de passagem de redes de alta tensão de energia elétrica, devem observar a reserva de faixa 'non aedificandi' de 15,00 metros para cada lado, a partir do eixo, se outra largura não for exigida por órgãos competentes ou legislação pertinentes.

**Art. 16** Os parcelamentos devem atender os critérios do quadro a seguir:



*Quadro 1 - Critérios de Parcelamento do Solo Urbano por zoneamento urbanístico*

| Zonas                               | Áreas   | Superfície mínima dos lotes (m <sup>2</sup> ) | Testada mínima do lote de meio de quadra(m) |
|-------------------------------------|---|---|---|
| ZA – Zona Adensável                 | AAP – Área de Adensamento Prioritário               | 360,00  | 12,00                                       |
|                                     | AAS – Área de Adensamento Secundário                | 360,00  | 12,00                                       |
|                                     | AT – Área de Transição                              | 360,00  | 12,00                                       |
|                                     | AEI – Área dos Eixos Indutores                      | 360,00  | 12,00                                       |
|                                     | AOE – Área de Ocupação Extensiva                    | 250,00  | 10,00                                       |
|                                     | AEU – Área de Expansão Urbana                       | Sob Consulta, de acordo com uso pretendido    |   |
| ZPA – Zona de Preservação Ambiental | APP – Área de Preservação Permanente                | Não edificante                                |   |
|                                     | APA – Área de Proteção Ambiental                    | 2.000,00                                      | 12,00                                       |
|                                     | ARA – Área de Recuperação Ambiental                 | Diretrizes Próprias                           |   |
|                                     | ACA – Área de Compensação Ambiental                 | 2.500,00                                      | 12,00                                       |
|                                     | AR – Área de Risco                                  | Não edificante                                |   |
|                                     | AOR – Área de Ocupação restrita                     | 360,00  | 12,00                                       |
| ZPU – Zona de Produção Urbana       | AI – Área Industrial                                | 1.500,00                                      | 20,00                                       |
|                                     | AELS – Área Especial de Logística e Serviços        | 1.500,00                                      | 20,00                                       |
| ZR – Zona residencial               | AR1 – Área Residencial 1                            | 360,00  | 12,00                                       |
|                                     | AR2 – Área Residencial 2                            | 300,00  | 10,00                                       |
| ZUE – Zona de Uso especial          | ANCH – Área do Núcleo do Centro Histórico           | 360,00  | 12,00                                       |
|                                     | AITIN – Área de Interesse Turístico e Institucional | 360,00  | 12,00                                       |
|                                     | AEIS – Área especial de Interesse Social            | 180,00  | 10,00                                       |
|                                     | AEV – Área de Eventos                               | Diretrizes Próprias                           |   |
|                                     | AED – Área Educacional                              | Diretrizes Próprias                           |   |
|                                     | AM – Área Militar                                   | Diretrizes Próprias                           |   |
| ARE – Área de recreação             | 3.000,00  | 20,00   |   |

§ 1º. As quadras devem ter lados mínimos de 50,00 metros e máximos de 200,00 metros. É passível de aprovação mediante parecer do Escritório da Cidade o projeto que, em função da topografia e/ou do sistema viário consolidado/projetado, não se enquadrar no caput.

§ 2º. Em casos especiais, onde existam condicionantes ambientais e faixas de domínios públicos desfavoráveis ao prolongamento do sistema viário, o limite máximo para o lado das quadras será definido conforme diretrizes fornecidas pelo Escritório da Cidade.

§ 3º. As testadas mínimas dos lotes de esquina será 2,00 metros maior que a testada mínima dos lotes do meio de quadra de cada zona.

**Art. 17** Será criado projeto de lei a fim de regularizar os lotes consolidados que não se enquadrem nesta lei.

**Art. 18** Para todos os atos que envolvam responsabilidade técnica dos profissionais inscritos nos Conselhos de Engenharia ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo, deverá, na



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo



forma da legislação federal em vigor, ser anexada a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) correspondente ao ato.

**Art. 19** Situações diversas que não se enquadrem nesta lei serão passíveis de aprovação, mediante parecer do Escritório da Cidade ouvido o CONSELHO DE URBANISMO.

## CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS RELATIVOS AOS PARCELAMENTOS

**Art. 20** Para loteamentos com área inferior a 2,0 ha (20.000,00 m<sup>2</sup>) o empreendedor doará ao município somente a área destinada a abertura de vias; para áreas iguais ou maiores que 2,0 ha (20.000,00 m<sup>2</sup>) o empreendedor doará a área destinada a abertura de vias e 15% da área restante para uso institucional e área verde.

**Parágrafo único.** Para que o loteador e/ou proprietário da área inferior a 2,0 ha seja beneficiado, conforme o caput, a área em questão deverá estar matriculada nestas dimensões, em condomínio ou individualmente a pelo menos 10 anos.

**Art. 21** Salvo as exceções expressamente previstas nesta lei, os procedimentos administrativos relativos aos parcelamentos são os seguintes:

- I Fixação das diretrizes;
- II Aprovação do projeto;
- III Emissão do Termo de Aprovação;
- IV Licenciamento da execução e emissão do Termo de Compromisso;
- V Recebimento das obras e emissão do Termo de Recebimento.

§ 1º. Nenhum parcelamento poderá ter sua implantação iniciada sem a prévia aprovação do projeto e sem o licenciamento da execução, nos termos desta lei.

§ 2º. Serão também considerados irregulares os parcelamentos implantados em desacordo com o projeto aprovado e licenciado.

§ 3º. Os parcelamentos implantados até a data da entrada em vigor desta lei, poderão ser objeto de regularização, respeitados, como regra, os requisitos aqui previstos. Situações consolidadas diferentes do que consta nesta lei, sendo de interesse do município, será aprovado após parecer do Escritório da Cidade ouvido o CONSELHO DE URBANISMO.

### Passo a Passo para a aprovação de loteamento

| LOTEADOR                            | PREFEITURA                             |
|-------------------------------------|--|
| 1 – Solicita as Diretrizes          | 1 – Emite as diretrizes                |
| 2 – Encaminha a aprovação prévia do | 2 – Aprova o parcelamento, com escolha |



|   |  |
|---|--|
| parcelamento (parte urbana)   | da área institucional, a fim de encaminhar os complementares para as concessionárias   |
| 3 – Encaminha os complementares às concessionárias e órgãos competentes                       | 3 – Aprova o parcelamento completo e expede o Termo de Aprovação com cronograma e vinculação dos lotes caucionados a serem liberados conforme a execução da obra |
| 4 – Solicita a aprovação do parcelamento completo   |  |
| 5 – Tem 180 dias para registrar o loteamento e 1 (um) ano de validade da aprovação do projeto | 4 – Emite o Termo de Compromisso   |
| 6 – Solicita licenciamento para início da obra  |  |
| 7 – 2 (dois) anos para execução do loteamento prorrogável por mais 2 (dois) anos.             | 5 – Liberação parcial do loteamento conforme cronograma  |
| 8 – Solicita o recebimento da obra  | 6 – Termo de Recebimento com toda a infraestrutura pronta e liberação de todos os lotes caucionados.   |

#### Seção I Das Diretrizes

**Art. 22** Nenhum projeto de parcelamento do solo urbano será admitido a protocolo, para aprovação, sem que previamente tenha o interessado solicitado a emissão das diretrizes específicas para o caso concreto.

**Art. 23** Para a obtenção das diretrizes, deverá o interessado encaminhar requerimento ao setor competente, acompanhado das seguintes informações e documentos (em duas vias), salvo as exceções previstas nesta lei:

- I Registro da gleba, com certidão expedida no máximo 12 meses;
- II Cópia da planta de levantamento planialtimétrico do terreno em escala adequada, indicando:
  - a) a delimitação da gleba com ângulos, curvas de nível espaçadas um metro e as áreas iguais ou superiores a 30% de inclinação;
  - b) localização dos cursos d'água, nascentes, banhados, lagos e açudes;
  - c) localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações com respectivas faixas de domínio e servidão;
  - d) localização das áreas arborizadas, monumentos naturais ou artificiais, construções existentes e outras indicações que sirvam de orientação geral;
  - e) arruamentos contíguos a todo o perímetro com os elementos necessários à integração do parcelamento com as áreas circunvizinhas;
- III Lançamento do arruamento, quadras e lotes com cotas gerais, além de áreas verdes e áreas institucionais;
- IV Memorial Justificativo do projeto de parcelamento, com indicação do uso predominante a que o parcelamento se destina;
- V Indicar as áreas de preservação permanente, e as áreas 'non aedificandi', além



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo

das áreas aproximadas destinada a implantação dos equipamentos urbanos e comunitários.

**Parágrafo único.** Se as informações não estiverem corretas, incompletas ou insuficientes o pedido de emissão de diretrizes será indeferido, facultando ao requerente reapresentar o pedido com as informações complementares cabendo ao interessado, se for o caso, encaminhar novo pedido com as novas informações.

**Art. 24** Ao expedir as Diretrizes, o setor competente:

- I Considerará o traçado e a classificação das principais vias de circulação e sua articulação com a rede viária do Município;
- II Considerará o enquadramento da área a ser parcelada no zoneamento urbanístico e os padrões mínimos de urbanização;
- III Emitirá as diretrizes do anteprojeto do parcelamento do solo;
- IV Especificará as obras complementares que devam ser realizadas às custas do interessado, quando for o caso, em razão do impacto de vizinhança que o parcelamento irá provocar.

**Art. 25** Quando omissa a presente lei sobre aspecto relevante do parcelamento do solo urbano, caberá ao Escritório da Cidade, observadas regras da legislação federal, estadual ou normas técnicas relacionadas ao assunto, ouvido o CONSELHO DE URBANISMO, dispor sobre os procedimentos a serem seguidos.

**Art. 26** O prazo máximo para expedição das diretrizes de parcelamento é de 60 (sessenta) dias, contados da data de protocolo do pedido.

**Art. 27** As diretrizes expedidas têm vigência máxima de 12 meses.

## Seção II

### Da Aprovação dos Projetos e da Caução

**Art. 28** A **aprovação preliminar** do projeto será concedida para dar seguimento às aprovações junto às concessionárias (de energia, de água, de saneamento, etc.) e órgão ambiental. Após aprovação dos projetos complementares, o loteador encaminhará o parcelamento completo solicitando a expedição do **Termo de Aprovação**.

**Parágrafo único.** O Termo de Aprovação consiste em uma certidão expedida pelo município onde constará que o loteador aprovou o projeto de parcelamento do solo bem como apresentou os demais projetos complementares aprovados pelos órgãos competentes. Neste termo constará o caucionamento dos lotes. Somente poderá ser solicitado o licenciamento para execução do empreendimento a partir da emissão deste.

**Art. 29** O pedido de **aprovação preliminar** de projeto de parcelamento do solo urbano, salvo as exceções previstas nesta lei, deverá ser efetuado em requerimento padrão, acompanhado dos seguintes documentos:

- I Cópia das diretrizes emitidas pelo setor competente do Município;
- II Certidão (matrícula) atualizada em até 1 ano da gleba;
- III Licença ambiental prévia para parcelamento, expedida pelo órgão competente;
- IV Viabilidade técnica e diretrizes fornecidas pelos órgãos responsáveis pela distribuição de energia, abastecimento d'água e saneamento;
- V Cópia do projeto urbanístico, em planta planialtimétrica em escala adequada, com no mínimo 5 (cinco) vias, contendo:



- a) memorial descritivo, com descrição dos lotes, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, públicos e espaços livres, das quadras e das vias de circulação.
  - b) planta de situação de área total, indicando o sistema viário do entorno, atuais confrontantes, medidas angulares e lineares;
  - c) distribuição dos quarteirões com indicação dos lotes, com suas respectivas dimensões, angulações, áreas e numerações, indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento, destinado a equipamentos comunitários, equipamentos públicos e espaços livres, área de preservação permanente e área não edificante;
  - d) quadro de áreas dos lotes em aprovação e das áreas a serem transferidas ao órgão público;
  - e) planta geométrica dos greides, contendo cotas horizontais e verticais do terreno e do pavimento mostrada em forma de perfis longitudinais contendo porcentagem de inclinação, curvas de concordância, planta baixa das vias lançadas em planta altimétrica contendo construção dos taludes e suas inclinações.
  - f) planta altimétrica do terreno mostrando curvas de níveis espaçadas de um metro;
  - g) planta do gabarito das vias de circulação (perfil transversal).
- VI Laudo de caracterização e estabilidade do solo, caso exista terreno com declividade acima de 30%, e respectivos projetos de contenção de acordo com as normas da ABNT;
- VII Projeto geotécnico, se existirem áreas de risco.
- VIII Cronograma detalhado da execução da infraestrutura urbana vinculando a liberação dos lotes caucionados.

§ 1º Poderá o interessado, encaminhar o processo para análise em duas vias, devendo atender o disposto no inciso V deste artigo, depois de realizadas as alterações necessárias deverão ser encaminhadas as demais cópias.

§ 2º. Os lotes a serem caucionados serão determinados pelo município por ocasião da aprovação do projeto, podendo ser aumentado o percentual de lotes, caso seja constatada a insuficiência de recursos necessários a implantação da infraestrutura urbana do loteamento.

**Art. 30** O projeto não preenchendo todos os requisitos legais exigidos para cada tipo de parcelamento, deverá ser submetido à correções após análise do setor competente.

**Art. 31** O projeto preenchendo os requisitos legais, será aprovado a fim de encaminhamento junto aos órgãos, com prazo de validade de 1 (um) ano a contar da aprovação.

§ 1º. O prazo pode ser prorrogado por mais 180 (cento e oitenta) dias, desde que o processo esteja enquadrado na legislação vigente à época da renovação.

§ 2º. Não solicitado o licenciamento no prazo apontado, deverá a parte interessada, se desejar dar andamento ao parcelamento, reiniciar o processo administrativo para aprovação do projeto.

**Art. 32** Para aprovação final do projeto e expedição do **Termo de Aprovação** o loteador deverá encaminhar os seguintes documentos:



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo

- I Projeto urbanístico aprovado, em no mínimo duas vias;
- II Uma via dos projetos geométrico e de pavimentação, de esgoto pluvial, de esgoto cloacal (ou solução compatível, conforme as diretrizes emitidas), de abastecimento de água, de distribuição de energia elétrica, de iluminação pública e de arborização, com a aprovação dos órgãos competentes para arquivo da prefeitura;
- III Licença de Instalação (LI), expedida pelo Órgão competente;

§ 1º. Os projetos de esgoto cloacal, abastecimento d'água e distribuição de energia elétrica devem estar aprovados pelas respectivas concessionárias;

§ 2º. O projeto geométrico e de pavimentação deve seguir as diretrizes e padronizações estabelecidas pelo município e conter, no mínimo:

- I Tipo de pavimentação, sendo a mínima aceitável pelo município pedra irregular;
- II Memorial descritivo e quadro de áreas;
- III Projeto de movimento de terra, aprovado pelo órgão competente municipal, se necessário.

§ 3º. O projeto de esgoto pluvial deve seguir as diretrizes e padronizações estabelecidas pelo município e conter, no mínimo:

- I Cópia do projeto de esgoto pluvial, contendo a subdivisão dos lotes;
- II Planilha de cálculo do sistema de drenagem pluvial;
- III Perfil da rede conforme normas técnicas;
- IV Autorização do proprietário, quando o lançamento ocorrer em terreno de terceiros;
- V Indicação de tipo de canaleta, quando for usado este sistema;
- VI Memorial descritivo e memória de cálculo.

§ 4º. O projeto de iluminação pública deve seguir as diretrizes e padronizações estabelecidas pelo município e conter, no mínimo:

- I Projeto de Distribuição de Energia e Iluminação Pública;
- II Memorial descritivo e memória de cálculo.

**Art. 33** No prazo de 30 (trinta) dias, após a aprovação do projeto, o setor competente expedirá as certidões dos lotes e demais áreas, indicando o caucionamento.

**Art. 34** Após a aprovação do projeto, eventuais alterações deverão ser objeto de substituição do mesmo, observando-se, para tanto, no que couber, o regramento para a substituição de projetos arquitetônicos previsto no Código de Obras.

**Parágrafo único.** A regra do caput não se aplica às alterações significativas, que importem em alterações conceituais do parcelamento como um todo, caso em que haverá necessidade de reiniciar todo o processo administrativo de aprovação do projeto.

**Art. 35** Nenhuma obra de parcelamento do solo poderá ter início sem a prévia prestação de caução.

**Parágrafo único.** A exigência do caput não se aplica aos fracionamentos, desmembramentos, áreas com até 2,0 ha e condomínios fechados; exceto nos casos em que o poder público vier a



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo

exigir a realização de obras externas como condição para o parcelamento, caso em que a caução deverá corresponder ao valor dessas obras.

**Art. 36** A caução poderá ser prestada somente em lotes, sempre em valor igual ao orçado para as obras de urbanização do loteamento.

**Art. 37** Será exigida uma caução de 35 % dos lotes urbanizáveis e proporcionais a cada quarteirão, hipotecados à Prefeitura Municipal, como garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelo proprietário através do “Termo de Compromisso”.

§ 1º. O percentual de lotes a serem caucionados poderá ser aumentado, caso seja constatada a insuficiência de recursos necessários a implantação da infraestrutura urbana do loteamento.

§ 2º. A caução em lotes deve abranger uma quantidade de lotes suficientes para garantir a implantação de toda a infraestrutura, a ser definida pelo órgão encarregado da aprovação e licenciamento do projeto, a ser averbada na matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 38** A liberação da caução ocorrerá após a conclusão e recebimento das obras.

**Parágrafo único.** Poderá o Município liberar parte da caução antes do recebimento final das obras, desde que cumpridas as seguintes condições:

- I Eventuais condições especiais previstas na aprovação tenham sido atendidas;
- II Seja reservado, em garantia da conclusão das obras, montante suficiente da caução para a conclusão dos serviços de infraestrutura pendentes que, para esse efeito, deverão ser considerados como não iniciados.

### Seção III

#### Do Licenciamento do Parcelamento

**Art. 39** Após a emissão do Termo de Aprovação do projeto de parcelamento do solo (onde constarão os lotes caucionados), o mesmo deverá ser encaminhado ao registro imobiliário no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

**Parágrafo único.** A aprovação do loteamento terá validade de 1 (um) ano, prazo este estabelecido para que o loteador requeira o licenciamento para execução do mesmo.

**Art. 40** Para obter o licenciamento do parcelamento deve a parte interessada apresentar ao setor competente, ressalvadas as exceções previstas nesta lei, os seguintes documentos:

- I Projeto urbanístico aprovado, em no mínimo duas vias;
- II Cópia do Termo de Aprovação emitido pelo setor competente do Município;
- III Licença de Instalação (LI), expedida pelo Órgão competente;
- IV Termo de Compromisso assinado;
- V Comprovante do registro do parcelamento no registro de imóveis;

**Art. 41** No **Termo de Compromisso**, constarão, especificamente, todas as obrigações assumidas relativamente à urbanização da área e prazos de conclusão das mesmas, com cronograma físico de implantação e liberação dos lotes caucionados relacionados às etapas da



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo

obra. Há obrigação formal de cumprir as determinações legais constantes desta lei e do Termo que assina, sujeitando-se a permanente fiscalização da Prefeitura Municipal.

**Parágrafo Único.** Nenhum loteamento será licenciado na falta da assinatura do “Termo de Compromisso”.

**Art. 42** Estando regular a documentação apresentada, será liberado o licenciamento.

**Art. 43** O responsável pelo parcelamento, proprietário ou incorporador, deve comunicar ao setor responsável pelo licenciamento da obra o seu início.

**Art. 44** O projeto aprovado deve ser executado no prazo constante do cronograma físico-financeiro, no máximo em 24 (vinte e quatro) meses, prorrogáveis por igual período de tempo, sob pena de caducidade da aprovação.

#### Seção IV

##### Do Recebimento das Obras

**Art. 45** Somente será emitido o **Termo de Recebimento** do parcelamento, que pode ser parcial ou total, após a conclusão das obras constantes dos projetos aprovados e licenciados.

§ 1º. O recebimento parcial, com liberação prévia dos lotes caucionados, só será emitido conforme cronograma apresentado;

§ 2º. No **Termo de Recebimento** deverá constar o nome do bairro, números dos quarteirões aprovados, descrição das condições das obras executadas, nome e assinatura do profissional responsável pelo projeto, execução e pelo acompanhamento técnico (fiscal) do município e do proprietário do loteamento;

§ 3º. Para a emissão do **Termo de Recebimento** devem ser apresentados os seguintes documentos:

- I Termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública;
- II Termo de execução, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, atestando que as obras foram executadas conforme os projetos;
- III Certidões das matrículas das áreas transferidas ao Município.

### CAPÍTULO III

#### DAS DIVERSAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

##### Seção I

##### Do Loteamento

**Art. 46** 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.

**Parágrafo único.** Aplica-se aos loteamentos, além das regras específicas desta Seção, todas aquelas já referidas nos Capítulos I e II supra.

**Art. 47** Nos loteamentos é obrigatória a transferência, ao Município, de no mínimo 15% da área total da gleba, destinadas para instalação de equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público. Esta área será calculada sendo descontadas as áreas de APPs e as áreas



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo

destinadas para as vias de circulação.

§ 1º. Constituem o sistema de circulação as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres que tem regras definidas no Plano Diretor. A nomenclatura das mesmas deverá ser sugerida no ato de aprovação.

§ 2º. Caracterizam-se como espaços livres de uso público aqueles destinados às áreas verdes, praças e similares.

§ 3º. O proprietário terá a opção de fazer doação de área de APP para o município para que este faça a sua conservação. Sendo a APP do loteador ou do município não poderá estar encravada no loteamento, devendo ter acesso a via pública.

**Art. 48** As áreas transferidas ao Município devem ter acesso para logradouro público e testada mínima exigida por esta lei, com confrontações delimitadas e meio-fio.

**Art. 49** As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, a sistema de circulação e a espaços livres de uso público devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

**Parágrafo único.** As áreas a que se refere o caput passam ao domínio do Município no ato do registro do loteamento.

**Art. 50** Nenhuma obra receberá habite-se do Município antes do recebimento, a título precário parcial do loteamento, sem ter a infraestrutura mínima exigida.

**Art. 51** A infraestrutura mínima a ser exigida para loteamentos é a seguinte:

- I Abertura de vias de comunicação, com pavimentação a critério do município, e execução de sarjetas e cordões de passeio;
- II Espaços livres de uso comum;
- III Instalação de rede de água e esgoto pluvial;
- IV Instalação de rede de distribuição e iluminação pública;
- V Instalação de sistema de esgoto cloacal em rede ou solução técnica compatível.

**Art. 52** Conforme estabelece a lei federal, o loteador deverá definir o uso predominante a que o loteamento se destina além de dizer características, dimensões e localização de zonas de uso contiguas.

## Seção II

### Dos Loteamentos Populares

**Art. 53** Serão considerados loteamentos populares aqueles parcelamentos que se situarem em áreas especiais de interesse social (AEIS), definidas por lei municipal, e destinados à população de baixa renda.

**Parágrafo único.** Aplicam-se aos loteamentos populares as regras dos capítulos I, II e III supra, no que for compatível, respeitadas as condições urbanísticas especiais previstas nesta Seção ou que vierem a ser introduzidas em leis específicas.

**Art. 54** Todos os loteamentos populares deverão ser implantados em áreas especiais de interesse social (AEIS), com base em projetos específicos, visando a produção de lotes acessíveis à população de baixa renda e com qualidade de habitabilidade. As áreas especiais de interesse social (AEIS), não definidas na lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e aprovadas em projeto específico, deverão também ter a aprovação do Escritório da Cidade.



**Parágrafo único.** Lei de iniciativa do Poder Executivo poderá considerar como de interesse social áreas ocupadas por parcelamento já consolidados de fato, mas ainda pendentes de regularização oficial, estabelecendo regime e requisitos próprios para os mesmos, desde que aprovados pelo Escritório da Cidade.

**Art. 55** Os loteamentos populares poderão ser implantados pelo Município, Estado ou União, bem como por particulares e Cooperativas credenciadas, desde que vinculados a programas de inclusão social do município, podendo ser realizado mediante operação consorciada.

**Art. 56** Será admitida, para os loteamentos populares, a figura do Urbanizador Social, como responsável pela incorporação e implantação do empreendimento, nos limites previamente definidos em projeto específico e registrado em termo de compromisso.

§ 1º. Conceitua-se como Urbanizador Social o empreendedor imobiliário, proprietário da área ou Cooperativa, que tenha interesse em implantar, em cooperação com o Poder Público, empreendimento de interesse social em área identificada pelo Município como de interesse social.

§ 2º. O termo de compromisso referido no caput é o documento firmado entre o Município e o Urbanizador Social, decorrente das negociações realizadas, onde deverão constar, obrigatoriamente, elementos como as responsabilidades do Urbanizador, as responsabilidades do Município, as etapas da urbanização progressiva, penalidades para o descumprimento das obrigações e outros dados importantes para o bom desenvolvimento do projeto.

### Seção III Dos Condomínios Fechados

**Art. 57** Aplica-se aos Condomínios Fechados as regras dos capítulos I e II supra, no que for compatível, respeitadas as condições especiais previstas nesta Seção. São considerados Condomínios fechados os que se destinarem à residência podendo ser horizontal, vertical e misto.

**Art. 58** A documentação necessária para aprovação é a que segue:

- I Matrícula atualizada da área, com certidão expedida no máximo 12 meses;
- II Projeto de parcelamento do solo e projetos complementares;
- III Memorial Justificativo do projeto de parcelamento;
- IV Quadro de áreas;
- V Licença Prévia de Instalação (LP), expedida pelo órgão ambiental;
- VI Indicar as áreas de preservação permanente, e as áreas 'non aedificandi', além das áreas aproximadas destinada a implantação dos equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º. Se o condomínio proposto não tenha sido objeto de loteamento, deverá anexar também a cópia da planta de levantamento planialtimétrico do terreno em escala adequada,



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo  
indicando:

- a) a delimitação da gleba com ângulos, curvas de nível espaçadas um metro e as áreas iguais ou superiores a 30% de inclinação;
- b) localização dos cursos d'água, nascentes, banhados, lagos e açudes;
- c) localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações com respectivas faixas de domínio e servidão;
- d) localização das áreas arborizadas, monumentos naturais ou artificiais, construções existentes e outras indicações que sirvam de orientação geral;
- e) arruamentos contíguos a todo o perímetro com os elementos necessários à integração do parcelamento com as áreas circunvizinhas;

§ 2º. Se as informações não estiverem corretas, incompletas ou insuficientes o pedido de emissão de diretrizes será indeferido, facultando ao requerente reapresentar o pedido com as informações complementares cabendo ao interessado, se for o caso, encaminhar novo pedido com as novas informações.

**Art. 59** Na instituição de Condomínio Fechado será observado o limite máximo de 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados) de área e testada para logradouro público não superior a 200,00 m (duzentos metros).

§ 1º. Para os Condomínios Fechados que, por sua localização, não apresentem o risco de causar, no presente ou no futuro, transtornos ao sistema viário adjacente, com a interrupção da continuidade das vias públicas ou dificuldades ao trânsito da região, poderá o Município, ouvido o Escritório da Cidade, autorizar a ampliação da área prevista no caput.

§ 2º. Quando a gleba de que trata este artigo não tiver sido objeto de loteamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação das áreas institucionais, deverá o empreendedor do Condomínio Fechado destinar 5% (cinco por cento) do total da gleba para uso público, em localização a ser definida pelo Município fora da área condominial.

§ 3º. Os Condomínios Fechados implantados em glebas com área inferior a 4.000 m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados) estão dispensados da exigência do parágrafo anterior.

**Art. 60** Competirá exclusivamente aos Condomínios Fechados, com relação as áreas internas, a coleta do lixo, a manutenção da infraestrutura, incluída a iluminação pública, bem como a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, com base em projeto previamente aprovado pela Unidade do Corpo de Bombeiros. Todas as questões omissas serão regidas pela convenção de condomínio.

**Parágrafo único:** O condomínio fechado que não for servido de rede coletora de esgoto poderá adotar sistema de coleta de resíduos único desde que faça o tratamento dos mesmos, respeitada a legislação ambiental.

**Art. 61** O projeto de Condomínio Fechado deverá apresentar Convenção de Condomínio, disciplinando o uso das áreas privativas e comuns, bem como as limitações, restrições e eventuais parâmetros de padrão e tipologia para os lotes e as edificações no seu interior, bem como deverá definir nome para o Condomínio.



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo

**Art. 62** As vias internas de uso do Condomínio Fechado devem atender a largura mínima de 6,00 (seis) metros, passeio de no mínimo 1 (um) metro e as demais características viárias definidas para o parcelamento.

**Parágrafo único.** As vias deverão possibilitar trânsito livre, internamente no condomínio, e trafegabilidade para ambulâncias e caminhão de bombeiros, para tanto, nas deflexões e cruzamentos será obrigatório a existência de curvas com raio mínimo de 8,00 (oito) metros. Todos os lotes deverão ter acesso pelas vias de circulação interna.

**Art. 63** Deverão ser observadas as demais normativas constantes no Código de Obras e Plano Diretor Municipal internamente ao condomínio no que se refere à taxa de ocupação, índice de aproveitamento, taxa de permeabilidade e recuos urbanísticos.

**Parágrafo único.** Caso as áreas privativas não estejam definidas internamente, os índices urbanísticos a que se referem o caput serão aplicados ao condomínio como um todo.

**Art. 64** As regras sobre caução e recebimento de obras, previstas nesta lei, somente serão aplicáveis aos Condomínios Fechados se, como condição para a aprovação do projeto, tiverem sido exigidas obras externas de melhoria do sistema viário, equipamentos públicos ou outras similares.

**Parágrafo único.** Afora a hipótese prevista no caput, estarão os Condomínios Fechados sujeitos apenas ao 'habite-se' como condição para o licenciamento e edificação de obras nas unidades autônomas que devem ser identificadas numericamente.

#### Seção IV

##### Dos Desmembramentos

**Art. 65** Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Parágrafo único.** A principal característica do desmembramento é o aproveitamento do sistema viário oficialmente reconhecido pelo município, observando que, tanto que no loteamento, quanto no desmembramento poderá ocorrer a divisão da gleba em lotes, entretanto, nesta última hipótese as áreas resultantes do ato deverão ter acesso ao sistema viário.

**Art. 66** Todos os desmembramentos estão sujeitos à prévia autorização do setor competente do Município, somente podendo ser registrados pelo Cartório de Registro de Imóveis à vista da autorização, planta e memorial descritivo dos novos lotes.

**Art. 67** O processo de aprovação de desmembramento seguirá o disposto nas seções I, II e III, do Capítulo II, no que for compatível, respeitadas as disposições especiais desta Seção.

§ 1º. Em casos específicos, poderá o Escritório da Cidade efetuar exigências simplificadas ou complementares em virtude das peculiaridades de cada caso.

§ 2º. O setor competente, após vistoria da área para verificar se as informações prestadas estão corretas, aprovará o pedido, fazendo a devida comunicação ao cadastro municipal e expedindo a autorização para o parcelamento, acompanhada de uma via dos documentos analisados e aprovados, a fim de permitir o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º. Se constatado, na vistoria do órgão ambiental, que o desmembramento provocará dano



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo

ambiental, pela presença de cursos d'água na área ou de condições impróprias para a ocupação, será o pedido indeferido, cabendo ao interessado renová-lo com observância do procedimento previsto para os demais parcelamentos.

**Art. 68** Os processos de aprovação de desmembramento devem ser concluídos no prazo máximo de 30 (trinta) dias e submetidos ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 69** O pedido de aprovação do desmembramento, salvo as exceções previstas nesta lei, deverá ser efetuado em requerimento padrão acompanhado dos seguintes documentos:

- I Planta de Situação, com o lote original e os lotes resultantes do desmembramento;
- II Memorial descritivo, contendo as medidas lineares e angulares, quando for o caso, de cada lote;
- III Matrícula do registro de Imóveis atualizada em até 12 (doze) meses;
- IV Quadro de áreas.
- V Documento expedido pelo setor de cadastro imobiliário, atestando a numeração do setor, quarteirões e lotes.

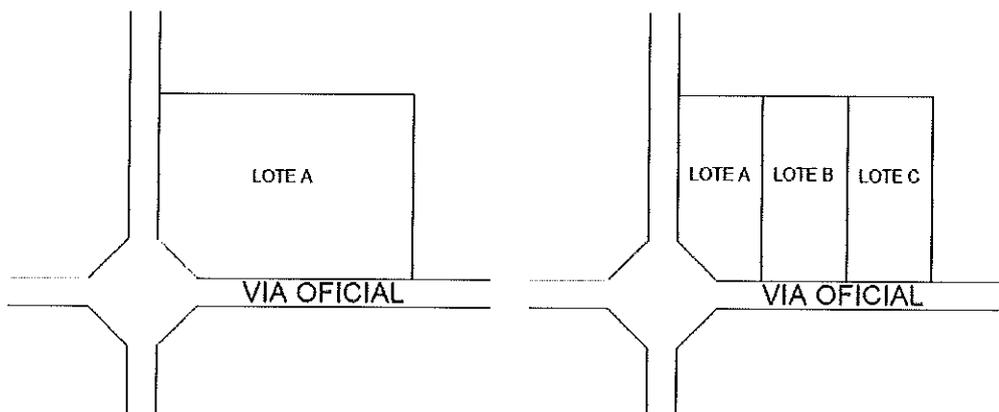
**Art. 70** Quando as medidas em loco forem divergentes da matrícula deverão constar as assinaturas dos lindeiros da área, com firma reconhecida ou por edital, pelo Registro de Imóveis.

#### Seção V

##### Do Fracionamento

**Art. 71** Considera-se fracionamento ou desdobro o parcelamento de um lote existente no perímetro urbano atendendo as dimensões mínimas estabelecidas nesta lei. Será implementado se a gleba já tiver sido loteada ou desmembrada.

**Parágrafo único.** Os procedimentos para se efetuar o fracionamento, são os mesmos do desmembramento, no que couber.



*Figura 6 - Fracionamento: situação atual e situação pretendida*

#### Seção VI

##### Da Unificação

**Art. 72** Considera-se unificação a união de dois ou mais lotes que importem no resultado final de um único lote. Desde que os mesmos não interfiram no sistema viário consolidado e que não haja a necessidade de abertura de novas ruas.



**Parágrafo único.** Os procedimentos para se efetuar o remembramento, são os mesmos do desmembramento, no que couber.

## Seção VII

### Das áreas “Impróprias” para parcelamento

**Art. 73** Não será admitido parcelamento do solo, conforme lei 6766/79:

- I Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV Em terrenos onde as condições geológica não aconselhas a edificação;
- V Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

### Da Fiscalização e Penalidades

**Art. 74** Verificada a infração de qualquer dispositivo desta lei, expedirá a Prefeitura uma intimação ao proprietário e ao seu responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder de vinte (20) dias corridos, contados da data da emissão da intimação.

§ 1º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2º No caso do não cumprimento das exigências constantes da intimação, dentro do prazo concedido será lavrado o competente auto de infração e de embargo das obras, se estiverem andamento, e aplicação de multa, e ambos os casos.

§ 3º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais do Estado.

**Art. 75** Da penalidade do embargo ou multa, poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo, a prefeitura, dentro do prazo de quinze (15) dias corridos, contados da data do recebimento da notificação, desde que prove haver depositado a multa.

**Art. 76** Pelas infrações das disposições da presente lei, sem prejuízos de outras providências cabíveis, será aplicada ao proprietário, as seguintes multas, pagas em moeda corrente:

- I Por iniciar a execução da obra sem alvará específico, pagamento de 1.300 UFM.
- II Pelo prosseguimento das obras embargadas, por dia, 65 UFM, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa (item anterior).



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo

III Por alterar, estreitar, obstruir, regressar ou desviar cursos de água, sem licença do Poder Público, ou fazê-lo sem precauções técnica, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais nos escoamentos, 650 UFM, obrigando, ainda, a reparar o dano causado.

IV Por falta de providência para sanar as falhas de que trata o item anterior, por dia, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa, 26 UFM.

**Art. 77** Por infração a qualquer dispositivo desta lei não discriminando no artigo anterior será aplicada a multa de 40 UFM.

**Art. 78** Na reincidência as multas serão aplicadas em triplo (três vezes).

**Art. 79** O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado e nem do ressarcimento de danos eventuais causados.

#### Disposições Finais e Transitórias

**Art. 80** Situações diversas, onde as dimensões dos lotes não atendam ao estabelecido nesta lei, serão passíveis de aprovação se devidamente comprovada sua existência anterior a vigência desta lei, por meio de declaração dos vizinhos, comprovante do cadastro imobiliário municipal, pagamento do IPTU, levantamento fotográfico ou outro documento comprobatório.

**Art. 81** Os loteamentos, desmembramentos e fracionamentos aprovado em definitivo antes da vigência da presente lei, ainda não totalmente executados, permanecem inalterados.

**Art. 82** O núcleo urbano da zona rural, com limites definidos por lei própria, poderá ser alvo de parcelamento do solo obedecidas as disposições desta.

**Art. 83** A área rural que se encontra dentro do perímetro urbano, terá a aprovação do projeto de edificação condicionada a transformação para lote urbano.

**Art. 84** Deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança os parcelamentos do solo previstos no Plano Diretor.

**Art. 85** Além das disposições aqui previstas, deverão ser respeitadas as legislações ambientais e demais legislações pertinentes ao parcelamento do solo seja em âmbito municipal, estadual ou federal.

**Art. 86** O Executivo regulamentará, no que couber, esta Lei.

**Art. 87** Ficam revogadas as Lei nº 2.153 de 12 de novembro de 1997, Lei nº 2.239 de 18 de novembro de 1998 e Lei nº 3.533 de 27 de julho de 2011.

**Art. 88** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação

**REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.**

**CENTRO ADMINISTRATIVO JOSÉ ALCEBIADES DE OLIVEIRA, em 07 de outubro de 2014.**

  
**LUIZ VALDIR ANDRES**

**Prefeito**



**Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo**

**LEI Nº 3.901, de 07 de outubro de 2014.**

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Santo Ângelo e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTO ÂNGELO, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município.

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte

LEI:  
Art. 1º O parcelamento do solo urbano do Município de Santo Ângelo obedecerá ao disposto na legislação federal, estadual e na presente Lei.

**DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

**CAPÍTULO I**

**DAS DEFINIÇÕES**

Art. 2º Para fins desta Lei, a área territorial do Município, fica dividida em:

- I - ÁREA URBANA
- II - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA
- III - ÁREA RURAL

Parágrafo único: A presente lei aplica-se a área contida dentro do perímetro urbano, que inclui a área urbana e área de expansão urbana. O parcelamento de solo na área rural terá lei própria a ser promulgada oportunamente.

Art. 3º Para fins desta Lei adotam-se as seguintes definições:

I. **ÁREA DE EXPANSÃO URBANA:** É a área prevista pelo Plano Diretor do Município ou outra medida legal para atender ao crescimento da população e ao desenvolvimento das áreas urbanas. Está dentro do perímetro urbano porém seu zoneamento não foi definido.

II. **ÁREA DE RECREAÇÃO:** É a reservada a atividades sociais, cívicas, esportivas, culturais e contemplativas da população, tais como praças, bosques e jardins.

III. **ÁREA DE USO INSTITUCIONAL:** É a área reservada para construção dos equipamentos comunitários de utilidade pública, tais como: saúde, cultura, administração, educação, lazer e outros.

IV. **ÁREA RURAL:** É a área do Município, excetuadas as áreas urbanizadas (vide perímetro urbano).

V. **ÁREA URBANA:** É a definida em lei municipal observando o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos (2) dois dos itens seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- a) meio fio ou calçamento;
- b) abastecimento de água;
- c) sistemas de esgotos sanitários;
- d) rede de iluminação pública com posteamento ou subterrânea, distribuição domiciliar;
- e) equipamentos comunitários em zonas a serem previstas pela Prefeitura Municipal na área de jurisdição do Plano Diretor nas adjacências do imóvel considerado.

VI. **CASA GEMINADA:** Duas construções no mesmo lote, ligadas entre si, sendo que a parede de divisa serve às duas economias. Deverão obedecer a legislação como se fosse uma edificação única em termos de recuos e Índices; ficará em condomínio, com áreas privativas, de uso comum e parte ideal do lote.

VII. **CONDÔMÍNIO FECHADO:** É um tipo de organização habitacional em que diversos prédios e/ou casas numa vizinhança cercam e fecham o terreno à sua volta, existindo um domínio de mais de uma pessoa simultaneamente, de um determinado bem, ou partes de um bem. Deverão ter áreas privativas e áreas de uso comum.

VIII. **DESMEMBRAMENTO URBANO:** É a divisão 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.

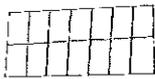


Figura 1 - Exemplo de Desmembramento (quadras que já possuem toda a infraestrutura necessária são desmembradas em lotes)

IX. **EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO:** são os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

X. **EQUIPAMENTO URBANO:** são os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

XI. **FRACIONAMENTO ou DESDOBRO:** É a subdivisão de um lote em dois ou mais lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial da cidade, consolidado e com infraestrutura urbana que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Figura 2 - Exemplo de Fracionamento (lotes já existentes são fracionados - subdivididos - observadas as dimensões mínimas)

XII. **GLEBA:** É a área localizada dentro do perímetro urbano, rodeada ou não por via, não subdividida em lotes; Não foi objeto de parcelamento regular, isto é, não foi aprovada e registrada. Após o registro de parcelamento a gleba deixa de existir juridicamente, dando lugar aos lotes e áreas públicas delas decorrentes.

XIII. **LOGRADOURO OU VIAS PÚBLICAS:** É a parte da superfície da cidade, bairros ou distritos, destinada ao trânsito e ao uso público, oficialmente reconhecido e designado por nome próprio, possibilitando a circulação de pedestres e veículos. A hierarquização das vias, com suas medidas, está previsto na lei do plano diretor (nº 3.526 de 27 de junho de 2011).

XIV. **LOTE URBANO:** É a porção de terreno com frente para o logradouro público, em condições de receber edificações (com infraestrutura urbana), residencial, comercial, institucional ou industrial.

XV. **LOTEAMENTO URBANO:** para fins urbanos considera-se a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação de qualquer natureza, desde que se realize de acordo com os projetos urbanísticos, regularmente aprovados pelo poder competente, quanto a arruamento, extensão da rede de água, luz e demais projetos complementares. Diferencia-se do desmembramento e do fracionamento por ser necessário abrir vias públicas para acessar as áreas loteadas.



Figura 3 - Exemplo de Loteamento (divisão das áreas que formarão as quadras)

XVI. **LOTEAMENTO VINCULADO:** Considera-se loteamento vinculado aquele que, além de preencher os requisitos da Seção I do Capítulo II (referente ao loteamento), prevê que nela somente possa ser desenvolvida uma atividade específica ou construído um tipo determinado de edificações.

XVII. **MOBILIÁRIO URBANO:** elementos que contribuem para o conforto e lazer da comunidade, como bancos, caixas de correio, lixeiras, postes, ornamentos e outros equipamentos similares.

XVIII. **PERÍMETRO URBANO:** Definido em lei, é o perímetro que delimita a área urbana.

XIX. **QUADRA:** É a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes para construção, excetuando-se passagens para pedestres.



Figura 4 - Exemplo de Quadra

XX. **QUARTEIRÃO:** É a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes para construção, excetuando-se passagens para pedestres.



Figura 5 - Exemplo de Quarteirão

XXI. **RN (REFERÊNCIA DE NÍVEL):** É a cota de altitude ortométrica.

XXII. **UNIFICAÇÃO ou REMEMBRAMENTO:** Considera-se unificação a união de dois ou mais lotes que importem no resultado final de um único lote, na extensão máxima de uma quadra (conforme a malha urbana do local), mantendo o sistema viário existente e o prolongamento previsto para as mesmas.

Art. 4º Os arruamentos, fracionamentos, desmembramentos, loteamentos, abertura de vias e logradouros, assim como escavações ou aterros, na área urbana ou de expansão urbana, ficam sujeitos a diretrizes estabelecidas nesta Lei e no plano diretor, condicionados à aprovação da Prefeitura Municipal.

**CAPÍTULO II**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 5º O parcelamento do solo urbano no âmbito do Município de Santo Ângelo observará o disposto na legislação municipal. Para as

matérias não tratadas na Lei Municipal será observado, o disposto na legislação estadual e/ou federal.

Art. 6º Salvo nos casos do exercício da atividade agrícola, a alteração do perfil e características naturais do terreno, sem o devido licenciamento do órgão competente para os fins a que se destinam, podem caracterizar o início do parcelamento irregular do solo.

Art. 7º Serão urbanizáveis as áreas rurais contidas no perímetro urbano definido por Lei Municipal.

Art. 8º São modalidades de parcelamento das áreas urbanas:

- I loteamento;
- II loteamento popular;
- III condomínio fechado;
- IV desmembramento;
- V fracionamento;
- VI unificação

Parágrafo único: Os loteamentos 'populares' constitui modalidade diferenciada dos loteamentos em geral, com as particularidades previstas nesta lei.

Art. 9º Não é permitido a criação de lotes:

- I Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, salvo se antes forem realizadas obras para assegurar o correto escoamento das águas autorizadas pelo setor municipal competente (DEMAM);
- II Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem seu prévio saneamento;
- III Em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV Em terrenos sem condições geológicas para edificações;
- V Em áreas de preservação permanente ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VI Em terrenos situados fora do alcance dos serviços públicos de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;
- VII Em terrenos dos quais resultem lotes encravados.

§ 1º. Em nenhum caso as áreas de preservação permanente, conforme a legislação federal e estadual, podem ser incluídas no percentual destinado a equipamentos urbanos e comunitários.

§ 2º. No caso de parcelamento de glebas com declividade acima de 30% (trinta por cento), o projeto respectivo deve ser acompanhado de declaração do responsável técnico de que é viável edificar-se no local e de laudo geotécnico.

Art. 10 Não serão aceitas como área de doação ao município terrenos com declividade superior a 30% (para vias e lotes).

Art. 11 Terrenos com declividade acima de 50% serão excluídos do parcelamento destinado a doação de área pública. Além disso deverá ser apresentado projeto ambiental que garanta segurança das áreas localizadas abaixo do terreno em questão.

Art. 12 Nos parcelamentos realizados ao longo de águas correntes ou dormentes, é obrigatória a reserva de área de preservação, em cada lado da margem, de acordo com a legislação ambiental pertinente, caracterizada como faixa "non aedificandi".

§ 1º. Para os parcelamentos já aprovados e implantados na data de entrada em vigor desta lei, a largura da área de preservação será aquela prevista nos atos de aprovação e registro, inclusive para os desmembramentos, fracionamento e outras modificações futuras.

§ 2º. É proibida a canalização fechada de qualquer curso d'água, cabendo ao Escritório da Cidade, ouvido o Órgão ambiental competente, emitir diretrizes para a complementação da canalização de cursos d'água já parcialmente canalizados.

§ 3º. As áreas "non aedificandi" devem ser identificadas na planta de aprovação do parcelamento.

Art. 13 A infraestrutura básica para os parcelamentos em geral, de responsabilidade do loteador, deve ser constituída, no mínimo, dos seguintes itens, salvo as exceções previstas nesta mesma lei:

- I Vias de circulação pavimentadas;
- II Rede de energia elétrica para abastecimento dos lotes;
- III Rede de iluminação pública;
- IV Rede de escoamento das águas pluviais;
- V Rede de água potável e esgoto sanitário;
- VI Espaços livres de uso público;
- VII Espaços destinados aos equipamentos comunitários e urbanos.

Parágrafo único. Para parcelamentos de até 5 ha (50.000m<sup>2</sup>) em que não houver condições técnicas de implantação de rede de esgoto cloacal, em decorrência da inexistência de redes coletoras e estação de tratamento fora da área do parcelamento, poderá o Município exigir a implantação de estação de tratamento própria ou aceitar a adoção de solução alternativa para a coleta e tratamento do esgoto, desde que ambientalmente adequada.

Art. 14 Os parcelamentos que necessitem da abertura, alargamento ou prolongamento de vias públicas, devem implantar um plano de arruamento que considere as condições topográficas locais, observando o que segue:

- I As diretrizes do Sistema Viário Municipal (Lei do Plano Diretor)
- II As vias projetadas devem ser articuladas com as vias

continua



## continuação

§ 4º. O projeto de iluminação pública deve seguir as diretrizes e padronizações estabelecidas pelo município e conter, no mínimo:

- I Projeto de Distribuição de Energia e Iluminação Pública;
- II Memorial descritivo e memória de cálculo.

Art. 33 No prazo de 30 (trinta) dias, após a aprovação do projeto, o setor competente expedirá as certidões dos lotes e demais áreas, indicando o caucionamento.

Art. 34 Após a aprovação do projeto, eventuais alterações deverão ser objeto de substituição do mesmo, observando-se, para tanto, no que couber, o regimento para a substituição de projetos arquitetônicos previsto no Código de Obras.

Parágrafo único. A regra do caput não se aplica às alterações significativas, que importem em alterações conceituais do parcelamento como um todo, caso em que haverá necessidade de reiniciar todo o processo administrativo de aprovação do projeto.

Art. 35 Nenhuma obra de parcelamento do solo poderá ter início sem a prévia prestação de caução.

Parágrafo único. A exigência do caput não se aplica aos fraqueamentos, desmembramentos, áreas com até 2,0 ha e condomínios fechados; exceto nos casos em que o poder público vier a exigir a realização de obras externas como condição para o parcelamento, caso em que a caução deverá corresponder ao valor dessas obras.

Art. 36 A caução poderá ser prestada somente em lotes, sempre em valor igual ao orçado para as obras de urbanização do loteamento.

Art. 37 Será exigida uma caução de 35% dos lotes urbanizáveis e proporcionais a cada quarteirão, hipotecados à Prefeitura Municipal, como garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelo proprietário através do "Termo de Compromisso".

§ 1º. O percentual de lotes a serem caucionados poderá ser aumentado, caso seja constatada a insuficiência de recursos necessários à implantação da infraestrutura urbana do loteamento.

§ 2º. A caução em lotes deve abranger uma quantidade de lotes suficientes para garantir a implantação de toda a infraestrutura, a ser definida pelo órgão encarregado da aprovação e licenciamento do projeto, a ser averbada na matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 38 A liberação da caução ocorrerá após a conclusão e recebimento das obras.

Parágrafo único. Poderá o Município liberar parte da caução antes do recebimento final das obras, desde que cumpridas as seguintes condições:

- I Eventuais condições especiais previstas na aprovação tenham sido atendidas;
- II Seja reservado, em garantia da conclusão das obras, montante suficiente da caução para a conclusão dos serviços de infraestrutura pendentes que, para esse efeito, deverão ser considerados como não iniciados.

Seção III  
Do Licenciamento do Parcelamento

Art. 39 Após a emissão do Termo de Aprovação do projeto de parcelamento do solo (onde constarão os lotes caucionados), o mesmo deverá ser encaminhado ao registro imobiliário no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único. A aprovação do loteamento terá validade de 1 (um) ano, prazo este estabelecido para que o loteador requiera o licenciamento para execução do mesmo.

Art. 40 Para obter o licenciamento do parcelamento deve a parte interessada apresentar ao setor competente, ressalvadas as exceções previstas nesta lei, os seguintes documentos:

- I Projeto urbanístico aprovado, em no mínimo duas vias;
- II Cópia do Termo de Aprovação emitido pelo setor competente do Município;
- III Licença de Instalação (LI), expedida pelo Órgão competente;
- IV Termo de Compromisso assinado;
- V Comprovante do registro do parcelamento no registro de imóveis;

Art. 41 No Termo de Compromisso, constarão, especificamente, todas as obrigações assumidas relativamente à urbanização da área e prazos de conclusão das mesmas, com cronograma físico de implantação e liberação dos lotes caucionados relacionados às etapas da obra. Há obrigação formal de cumprir as determinações legais constantes desta lei e do Termo que assina, sujeitando-se a permanente fiscalização da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. Nenhum loteamento será licenciado na falta da assinatura do "Termo de Compromisso".

Art. 42 Estando regular a documentação apresentada, será liberado o licenciamento.

Art. 43 O responsável pelo parcelamento, proprietário ou incorporador, deve comunicar ao setor responsável pelo licenciamento da obra o seu início.

Art. 44 O projeto aprovado deve ser executado no prazo constante do cronograma físico-financeiro, no máximo em 24 (vinte e quatro) meses, prorrogáveis por igual período de tempo, sob pena de caducidade da aprova-

ção.

Seção IV  
Do Recebimento das Obras

Art. 45 Somente será emitido o Termo de Recebimento do parcelamento, que pode ser parcial ou total, após a conclusão das obras constantes dos projetos aprovados e licenciados.

§ 1º. O recebimento parcial, com liberação prévia dos lotes caucionados, só será emitido conforme cronograma apresentado;

§ 2º. No Termo de Recebimento deverá constar o nome do bairro, números dos quarteirões aprovados, descrição das condições das obras executadas, nome e assinatura do profissional responsável pelo projeto, execução e pelo acompanhamento técnico (fiscal) do município e do proprietário do loteamento;

§ 3º. Para a emissão do Termo de Recebimento devem ser apresentados os seguintes documentos:

- I Termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública;
- II Termo de execução, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, atestando que as obras foram executadas conforme os projetos;
- III Certidões das matrículas das áreas transferidas ao Município.

## CAPÍTULO III

## DAS DIVERSAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

## Seção I

## Do Loteamento

Art. 46 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.

Parágrafo único. Aplica-se aos loteamentos, além das regras específicas desta Seção, todas aquelas já referidas nos Capítulos I e II supra.

Art. 47 Nos loteamentos é obrigatória a transferência, ao Município, de no mínimo 15% da área total da gleba, destinadas para instalação de equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público. Esta área será calculada sendo descontadas as áreas de APPs e as áreas destinadas para as vias de circulação.

§ 1º. Constituem o sistema de circulação as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres que tem regras definidas no Plano Diretor. A nomenclatura das mesmas deverá ser sugerida no ato de aprovação.

§ 2º. Caracterizam-se como espaços livres de uso público aqueles destinados às áreas verdes, praças e similares.

§ 3º. O proprietário terá a opção de fazer doação de área de APP para o município para que este faça a sua conservação. Sendo a APP do loteador ou do município não poderá estar encravada no loteamento, devendo ter acesso a via pública.

Art. 48 As áreas transferidas ao Município devem ter acesso para logradouro público e testada mínima exigida por esta lei, com confrontações delimitadas e meio-fio.

Art. 49 As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, a sistema de circulação e a espaços livres de uso público devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

Parágrafo único. As áreas a que se refere o caput passam ao domínio do Município no ato do registro do loteamento.

Art. 50 Nenhuma obra receberá habite-se do Município antes do recebimento, a título precário parcial do loteamento, sem ter a infraestrutura mínima exigida.

Art. 51 A infraestrutura mínima a ser exigida para loteamentos é a seguinte:

- I Abertura de vias de comunicação, com pavimentação a critério do município, a execução de sarjetas e cordões de passeio;
- II Espaços livres de uso comum;
- III Instalação da rede de água e esgoto pluvial;
- IV Instalação da rede de distribuição e iluminação pública;
- V Instalação de sistema de esgoto cloacal em rede ou solução técnica compatível.

Art. 52 Conforme estabelece a lei federal, o loteador deverá definir o uso predominante a que o loteamento se destina além de dizer características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

## Seção II

## Dos Loteamentos Populares

Art. 53 Serão considerados loteamentos populares aqueles parcelamentos que se situarem em áreas especiais de interesse social (AEIS), definidas por lei municipal, e destinados à população de baixa renda.

Parágrafo único. Aplicam-se aos loteamentos populares as regras dos capítulos I, II e III supra, no que for compatível, respeitadas as condições urbanísticas especiais previstas nesta Seção ou que vierem a ser introduzidas em leis específicas.

Art. 54 Todos os loteamentos populares deverão ser implantados em áreas especiais de interesse social (AEIS), com base em projetos específicos, visando a produção de lotes acessíveis à população de baixa renda e com qualidade de habitabilidade. As áreas especiais de interesse social (AEIS), não definidas na lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e aprovadas em projeto específico, deverão também ter a aprovação do Escritório da Cidade.

Parágrafo único. Lei de iniciativa do Poder Executivo poderá considerar como de interesse social áreas ocupadas por parcelamento já

consolidados de fato, mas ainda pendentes de regularização oficial, estabelecendo regime e requisitos próprios para os mesmos, desde que aprovados pelo Escritório da Cidade.

Art. 55 Os loteamentos populares poderão ser implantados pelo Município, Estado ou União, bem como por particulares e Cooperativas credenciadas, desde que vinculados a programas de inclusão social do município, podendo ser realizado mediante operação consorciada.

Art. 56 Será admitida, para os loteamentos populares, a figura do Urbanizador Social, como responsável pela incorporação e implantação do empreendimento, nos limites previamente definidos em projeto específico e registrado em termo de compromisso.

§ 1º. Conceitua-se como Urbanizador Social o empreendedor imobiliário, proprietário da área ou Cooperativa, que tenha interesse em implantar, em cooperação com o Poder Público, empreendimento de interesse social em área identificada pelo Município como de interesse social.

§ 2º. O termo de compromisso referido no caput é o documento firmado entre o Município e o Urbanizador Social, decorrente das negociações realizadas, onde deverão constar, obrigatoriamente, elementos como as responsabilidades do Urbanizador, as responsabilidades do Município, as etapas da urbanização progressiva, penalidades para o descumprimento das obrigações e outros dados importantes para o bom desenvolvimento do projeto.

## Seção III

## Dos Condomínios Fechados

Art. 57 Aplica-se aos Condomínios Fechados as regras dos capítulos I e II supra, no que for compatível, respeitadas as condições especiais previstas nesta Seção. São considerados Condomínios fechados os que se destinarem à residência podendo ser horizontal, vertical e misto.

Art. 58 A documentação necessária para aprovação é a que segue:

- I Matrícula atualizada da área, com certidão expedida no máximo 12 meses;
- II Projeto de parcelamento do solo e projetos complementares;
- III Memorial Justificativo do projeto de parcelamento;
- IV Quadro de áreas;
- V Licença Prévia de Instalação (LP), expedida pelo órgão ambiental;
- VI Indicar as áreas da preservação permanente, e as áreas 'non aedificandi', além das áreas aproximadas destinada a implantação dos equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º. Se o condomínio proposto não tenha sido objeto de loteamento, deverá anexar também a cópia da planta de levantamento planialtimétrico do terreno em escala adequada, indicando:

- a) a delimitação da gleba com ângulos, curvas de nível espaçadas um metro e as áreas iguais ou superiores a 30% de inclinação;
- b) localização dos cursos d'água, nascentes, banhados, lagos e açudes;
- c) localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações com respectivas faixas de domínio e servidão;
- d) localização das áreas arborizadas, monumentos naturais ou artificiais, construções existentes e outras indicações que sirvam de orientação geral;
- e) arruamentos contíguos a todo o perímetro com os elementos necessários à integração do parcelamento com as áreas circunvizinhas;

§ 2º. Se as informações não estiverem corretas, incompletas ou insuficientes o pedido de emissão de diretrizes será indeferido, facultando ao requerente representar o pedido com as informações complementares cabendo ao interessado, se for o caso, encaminhar novo pedido com as novas informações.

Art. 59 Na instituição de Condomínio Fechado será observado o limite máximo de 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados) da área e testada para logradouro público não superior a 200,00 m (duzentos metros).

§ 1º. Para os Condomínios Fechados que, por sua localização, não apresentem o risco de causar, no presente ou no futuro, transtornos ao sistema viário adjacente, com a interrupção da continuidade das vias públicas ou dificuldades ao trânsito da região, poderá o Município, ouvido o Escritório da Cidade, autorizar a ampliação da área prevista no caput.

§ 2º. Quando a gleba da que trata este artigo não tiver sido objeto de loteamento anterior e dela não tenha resultado prévia doação das áreas institucionais, deverá o empreendedor do Condomínio Fechado destinar 5% (cinco por cento) do total da gleba para uso público, em localização a ser definida pelo Município fora da área condominial.

§ 3º. Os Condomínios Fechados implantados em glebas com área inferior a 4.000 m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados) estão dispensados da exigência do parágrafo anterior.

Art. 60 Competirá exclusivamente aos Condomínios Fechados, com relação as áreas internas, a coleta do lixo, a manutenção da infraestrutura, incluída a iluminação pública, bem como a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, com base em projeto previamente aprovado pela Unidade do Corpo de Bombeiros. Todas as questões omissas serão regidas pela convenção de condomínio.

continua

**continuação**

Parágrafo único: O condomínio fechado que não for servido de rede coletora de esgoto poderá adotar sistema de coleta de resíduos único desde que faça o tratamento dos mesmos, respeitada a legislação ambiental.

Art. 61 O projeto de Condomínio Fechado deverá apresentar Convenção de Condomínio,

disciplinando o uso das áreas privativas e comuns, bem como as limitações, restrições e eventuais parâmetros do padrão e tipologia para os lotes e as edificações no seu interior, bem como deverá definir nome para o Condomínio.

Art. 62 As vias internas de uso do Condomínio Fechado devem atender a largura mínima de 6,00 (seis) metros, passado de no mínimo 1 (um) metro e as demais características viárias definidas para o parcelamento.

Parágrafo único. As vias deverão possibilitar trânsito livre, internamente no condomínio, e trafegabilidade para ambulâncias e caminhão de bombeiros, para tanto, nas deflexões e cruzamentos será obrigatório a existência de curvas com raio mínimo de 8,00 (oito) metros. Todos os lotes deverão ter acesso pelas vias de circulação interna.

Art. 63 Deverão ser observadas as demais normativas constantes no Código de Obras e Plano Diretor Municipal internamente ao condomínio no que se refere à taxa de ocupação, Índice de aproveitamento, taxa da permeabilidade e recuos urbanísticos.

Parágrafo único. Caso as áreas privativas não estejam definidas internamente, os índices urbanísticos a que se referem no caput serão aplicados ao condomínio como um todo.

Art. 64 As regras sobre caução e recebimento de obras, previstas nesta lei, somente serão aplicáveis aos Condomínios Fechados se, como condição para a aprovação do projeto, tiverem sido exigidas obras externas de melhoria do sistema viário, equipamentos públicos ou outras similares.

Parágrafo único. Afora a hipótese prevista no caput, estarão os Condomínios Fechados sujeitos apenas ao 'habe-se' como condição para o licenciamento e edificação de obras nas unidades autônomas que devem ser identificadas numericamente.

**Seção IV****Dos Desmembramentos**

Art. 65 Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Parágrafo único. A principal característica do desmembramento é o aproveitamento do sistema viário oficialmente reconhecido pelo município, observando que, tanto que no loteamento, quanto no desmembramento poderá ocorrer a divisão da gleba em lotes, entretanto, nesta última hipótese as áreas resultantes do ato deverão ter acesso ao sistema viário.

Art. 66 Todos os desmembramentos estão sujeitos à prévia autorização do setor competente do Município, somente podendo ser registrados pelo Cartório de Registro de Imóveis à vista da autorização, planta e memorial descritivo dos novos lotes.

Art. 67 O processo de aprovação de desmembramento seguirá o disposto nas seções I, II e III, do Capítulo II, no que for compatível, respeitadas as disposições especiais desta Seção.

§ 1º. Em casos específicos, poderá o Escritório da Cidade efetuar exigências simplificadas ou complementares em virtude das peculiaridades de cada caso.

§ 2º. O setor competente, após vistoria da área para verificar se as informações prestadas estão corretas, aprovará o pedido, fazendo a devida comunicação ao cadastro municipal e expedindo a autorização para o parcelamento, acompanhada de uma via dos documentos analisados e aprovados, a fim de permitir o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º. Se constatado, na vistoria do órgão ambiental, que o desmembramento provocará dano ambiental, pela presença de cursos d'água na área ou de condições impróprias para a ocupação, será o pedido indeferido, cabendo ao interessado renová-lo com

observância do procedimento previsto para os demais parcelamentos.

Art. 68 Os processos de aprovação de desmembramento devem ser concluídos no prazo máximo de 30 (trinta) dias e submetidos ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 69 O pedido de aprovação do desmembramento, salvo as exceções previstas nesta lei, deverá ser efetuado em requerimento padrão acompanhado dos seguintes documentos:

I Planta de Situação, com o lote original e os lotes resultantes do desmembramento;

II Memorial descritivo, contendo as medidas lineares e angulares, quando for o caso, de cada lote;

III Matrícula do registro de Imóveis atualizada em até 12 (doze) meses;

IV Quadro de áreas.

V Documento expedido pelo setor de cadastro imobiliário, atestando a numeração do setor, quarteirões e lotes.

Art. 70 Quando as medidas in loco forem divergentes da matrícula deverão constar as assinaturas dos limites da área, com firma reconhecida ou por edital, pelo Registro de Imóveis.

**Seção V****Do Fracionamento**

Art. 71 Considera-se fracionamento ou desdobro o parcelamento de um lote existente no perímetro urbano atendendo as dimensões mínimas estabelecidas nesta lei. Será implementado se a gleba já tiver sido loteada ou desmembrada.

Parágrafo único. Os procedimentos para se efetuar o fracionamento, são os mesmos do desmembramento, no que couber.

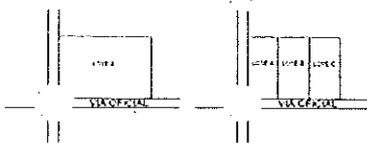


Figura 6 - Fracionamento: situação atual e situação pretendida

**Seção VI****Da Unificação**

Art. 72 Considera-se unificação a união de dois ou mais lotes que importem no resultado final de um único lote. Desde que os mesmos não interfiram no sistema viário consolidado e que não haja a necessidade de abertura de novas ruas.

Parágrafo único. Os procedimentos para se efetuar o remembramento, são os mesmos do desmembramento, no que couber.

**Seção VII****Das áreas "Impróprias" para parcelamento**

Art. 73 Não será admitido parcelamento do solo, conforme lei 6766/79:

I Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes das tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

**Da Fiscalização e Penalidades**

Art. 74 Verificada a infração de qualquer dispositivo desta lei, expedirá a Prefeitura uma intimação ao proprietário e ao seu responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder de vinte (20) dias corridos, contados da data da emissão da intimação.

§ 1º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2º No caso do não cumprimento das exigências constantes da intimação, dentro do prazo concedido será lavrado o competente auto de infração e de embargo das obras, se estiverem andamento, e aplicação de multa, e ambos os casos.

§ 3º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais do Estado.

Art. 75 Da penalidade do embargo ou multa, poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo, a Prefeitura, dentro do prazo de quinze (15) dias corridos, contados da data do recebimento da notificação, desde que prove haver depositado a multa.

Art. 76 Pelas infrações das disposições da presente lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, será aplicada ao proprietário, as seguintes multas, pagas em moeda corrente:

I Por iniciar a execução da obra sem alvará específico, pagamento de 1.300 UFM.

II Pelo prosseguimento das obras embargadas, por dia, 65 UFM, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa (item anterior).

III Por falta de providência para sanar as falhas de que trata o item anterior, por dia, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa, 26 UFM.

IV Por infração a qualquer dispositivo desta lei não discriminando no artigo anterior será aplicada a multa de 40 UFM.

Art. 78 Na reincidência as multas serão aplicadas em triplo (três vezes).

Art. 79 O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado e nem do ressarcimento de danos eventuais causados.

**Disposições Finais e Transitórias**

Art. 80 Situações diversas, onde as dimensões dos lotes não atendam ao estabelecido nesta lei, serão passíveis de aprovação se devidamente comprovada sua existência anterior a vigência desta lei, por meio de declaração dos vizinhos, comprovante do cadastro imobiliário municipal, pagamento do IPTU, levantamento fotográfico ou outro documento comprobatório.

Art. 81 Os loteamentos, desmembramentos e fracionamentos aprovados em definitivo antes da vigência da presente lei, ainda não totalmente executados, permanecem inalterados.

Art. 82 O núcleo urbano da zona rural, com limites definidos por lei própria, poderá ser alvo de parcelamento do solo obedecendo as disposições desta.

Art. 83 A área rural que se encontra dentro do perímetro urbano, terá a aprovação do projeto de edificação condicionada a transformação para lote urbano.

Art. 84 Deverão apresentar Estudo de Impacto da Vizinhança os parcelamentos do solo previstos no Plano Diretor.

Art. 85 Além das disposições aqui previstas, deverão ser respeitadas as legislações ambientais e demais legislações pertinentes ao parcelamento do solo seja em âmbito municipal, estadual ou federal.

Art. 86 O Executivo regulamentará, no que couber, esta Lei.

Art. 87 Ficam revogadas as Lei nº 2.153 de 12 de novembro de 1997, Lei nº 2.239 de 18 de novembro de 1998 e Lei nº 3.533 de 27 de julho de 2011.

Art. 88 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.  
CENTRO ADMINISTRATIVO JOSÉ ALCEBIANES DE OLIVEIRA, em 07 de outubro de 2014.

LUIZ VALDIR ANDRES  
Prefeito