

LEI COMPLEMENTAR N.º 5.879, DE 13 DE JANEIRO DE 2014.

Dispõe sobre o parcelamento do solo
no município de Montenegro.

PAULO AZEREDO, Prefeito Municipal de Montenegro.
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte

LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.º Esta Lei Complementar se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo do Município de Montenegro, Estado do Rio Grande do Sul.

Parágrafo único. O disposto nesta Lei Complementar obriga não só os loteamentos, desmembramentos e remembramentos, mas também aqueles efetivados por ato inter vivos ou sucessão causa mortis.

Art. 2.º No parcelamento do solo deverão ser observadas as disposições desta Lei Complementar, exigências da legislação federal, estadual e municipal.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

Art. 3.º Para efeito de aplicação desta Lei Complementar são adotadas as seguintes definições:

I – alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

II – área verde: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

III – área total do parcelamento: é a área que será objeto de loteamento, desmembramento ou remembramento, compatível com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis;

IV – área institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos comunitários;

V – área de domínio público: é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e áreas verdes;

VI – área total dos lotes: é a área resultante da diferença entre a área total do parcelamento e a área de domínio público;

- VII – arruamento: é o ato de abrir via destinada à circulação pública;
- VIII – caixa da via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;
- IX – desmembramento: é a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário oficial, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- X – equipamentos públicos comunitários: são as instalações públicas destinadas a implantação de serviços de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, transportes, entre outros;
- XI – faixa não edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;
- XII – gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento do solo;
- XIII – infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação;
- XIV – logradouro público: toda a parcela de território de domínio público e de uso comum da população;
- XV – lote: parcela de terra delimitada, resultante de loteamento, desmembramento ou remembramento, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, na zona em que se situe;
- XVI – loteamento: é a subdivisão de glebas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes, respeitadas as diretrizes de arruamento;
- XVII – passeio: é o espaço destinado à circulação de pedestres, situado entre o alinhamento predial e o início da pista de rolamento.
- XVIII – pista de rolamento: é o espaço dentro da caixa da via onde são implantadas as faixas de circulação e o estacionamento de veículos;
- XIX – profundidade do lote: distância da testada à divisa oposta e se a forma do lote for irregular avalia-se a profundidade média;
- XX – quadra: distância entre uma esquina e outra, do mesmo lado da rua;
- XXI - quarteirão: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;
- XXII – remembramento: o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de lotes maiores, com aproveitamento do sistema viário existente;
- XXIII – testada: divisa do lote voltada para o logradouro público;
- XXIV – via de circulação: área existente ou projetada destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres.

CAPÍTULO III DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 4.º Em todo parcelamento do solo deverão ser obedecidas as dimensões mínimas dos lotes para as respectivas zonas e macrozonas, conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e a Lei Complementar n.º 4.759, de 6 de novembro de 2007, que reestrutura o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Montenegro.

Art. 5.º Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em terrenos alagadiços, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

II – nas nascentes e corpos d'água e nas demais Áreas de Preservação Permanente – APP;

III – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente submetidos a Estudo de Impacto Ambiental;

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

V – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI – em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção.

CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Seção I Das Áreas Verdes e Áreas Institucionais

Art. 6.º Os parcelamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I – o proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem de, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, que corresponde às áreas destinadas ao sistema de circulação, área verde e área institucional, de acordo com o disposto nesta Lei Complementar;

~~II – as áreas destinadas a uso institucional e área verde serão escolhidas pelo órgão competente do Município e deverão corresponder, no mínimo, a 10% (dez por cento) da área total a ser parcelada para área verde e 5% (cinco por cento) para área institucional.~~

II - as áreas destinadas a uso institucional e área verde serão escolhidas pelo órgão competente do Município e deverão corresponder, no mínimo, a 10% (dez por cento) da área total a ser parcelada para área verde, e 5% (cinco por cento) para área institucional. Do percentual de 10% de Área Verde, o mínimo de 5% (cinco por cento) deverá ser destinado para fins de Área de Recreação, e 5% (cinco por cento) poderá ser utilizado para fins de Conservação. (Redação dada pela Lei nº 7.012, de 17 de fevereiro de 2023)

~~Parágrafo único. Para o cálculo do percentual previsto no inciso I, inicialmente devem ser descontadas todas as áreas consideradas Áreas de Preservação Permanente e outras áreas onde não seja permitido o parcelamento do solo.~~

§ 1º As Áreas de Preservação Permanente poderão ser computadas no percentual de Área Verde, excetuando-se para fins de Recreação.

§ 2º A fração coincidente a ser doada como Área Verde que esteja em Áreas de Preservação Permanente, conforme citado no § 1º, deverá ser computada no percentual mínimo de áreas públicas citados nos incisos I e II.

§ 3º As Áreas de Preservação Permanente que forem computadas e doadas no percentual mínimo de áreas públicas como Área Verde, nos termos do § 1º, por possuírem como finalidade, dentre outros, a educação ambiental através da preservação dos recursos naturais urbanos, deverá ser objeto de projeto técnico integrado ao projeto da respectiva área verde proposto pelo loteador, o qual poderá prever a implantação de alguma atividade conforme as permitidas na Lei Federal nº 12.651/2012 - Código Florestal, submetendo tal projeto juntamente com o pedido de Licença de Instalação do empreendimento;

§ 4º O projeto técnico da Área Verde de Conservação deverá demonstrar o levantamento da situação atual e contemplar a respectiva recuperação se for necessário. O mesmo deverá ser aprovado pela municipalidade, prevendo a execução conforme definido no cronograma de implantação do loteamento.

§ 5º O projeto técnico da Área Verde de Recreação deverá ser aprovado pela municipalidade, prevendo a instalação dos mobiliários urbanos, pavimentações e demais detalhamentos de projeto específico, prevendo a execução conforme definido no cronograma de implantação do empreendimento.

§ 6º Áreas com restrição de uso não poderão ser destinadas para áreas verdes recreativas.

§ 7º As Áreas de Preservação Permanente não perderão suas condições definidas em Lei federal, estadual e municipal, devendo ser devidamente averbado em matrícula do imóvel. (Redação dada pela Lei nº 7.012, de 17 de fevereiro de 2023)

Art. 7.º Para desmembramento em áreas maiores de 10.000m² (dez mil metros quadrados), em glebas não parceladas, em que haja a abertura ou prolongamento de via pública por iniciativa do Município em processo de desapropriação, o proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem de no mínimo 20% (vinte por cento) da área da gleba no ato da desapropriação.

Parágrafo único. Para os desmembramentos em áreas menores de 10.000m² (dez mil metros quadrados), o proprietário cederá apenas o correspondente ao prolongamento ou abertura das vias, de acordo com a Lei Municipal do Sistema Viário e em conformidade com as diretrizes fornecidas pelo órgão municipal de planejamento.

Seção II Dos Quarteirões

Art. 8.º O comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a 400,00m (quatrocentos metros).

Art. 9.º Os quarteirões de mais de 200,00m (duzentos metros) de comprimento deverão ter passagens para pedestres no seu terço médio, no máximo, sendo que os recuos laterais das construções terão, no mínimo, 2,00m (dois metros) e não poderá haver frente de lotes voltados para as mesmas.

Art. 10. A largura máxima admitida para os quarteirões residenciais padrão será de 70,00m (setenta metros).

Seção III Dos Lotes

Art. 11. Os lotes terão testada mínima de 11,00m (onze metros) e área mínima de 275,00m² (duzentos e setenta e cinco metros quadrados).

Art. 12. Os lotes de esquina terão testada mínima de 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros) e área mínima de 337,50m² (trezentos e trinta e sete metros e cinquenta centímetros quadrados).

Art. 13. A relação entre a testada e a profundidade não poderá ser superior a 1:3, salvo mediante análise do órgão competente no Município nos casos de desmembramentos e remembramentos em que as circunstâncias físicas não permitirem tal proporção.

Art. 14. Cursos d'água não poderão ficar no interior ou nos limites dos lotes.

Parágrafo único. Ao longo de tais cursos d'água deverão ser projetadas vias ou logradouros públicos de modo a permitir o livre acesso.

Seção IV Da Infraestrutura

Art. 15. Os parcelamentos deverão atender à seguinte infraestrutura mínima:

I – só poderão ser parceladas áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município;

II – a infraestrutura básica deverá se conectar com as redes existentes;

III – as vias do loteamento deverão se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

IV – a hierarquia das vias e o gabarito mínimo das vias deverão respeitar as determinações da Lei do Sistema Viário, as diretrizes da LC n.º 4.759, de 2007, que reestrutura o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Montenegro e as diretrizes fornecidas pelo órgão municipal de planejamento;

V – todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário as diretrizes de arruamento definidas pelo Município, para assegurar a continuidade do sistema viário do Município;

VI – nos parcelamentos de solo sob a forma de loteamento é obrigatória:

a) implantação do sistema coletivo de abastecimento de água;

b) tratamento paisagístico dos passeios;

- c) solução para esgotamento sanitário;
- d) implantação da rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas;
- e) captação, condução e disposição das águas pluviais até o emissário mais próximo, devendo respeitar a vazão máxima de drenagem;
- f) adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras e greide apropriado;
- g) demarcação das quadras e lotes;
- h) abertura e pavimentação das vias;
- i) tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais e corpos d'água em geral, que atendam à condição de Área de Preservação Permanente, preservando a drenagem natural e a infiltração das águas pluviais;
- j) tratamento da área institucional com cobertura vegetal (gramíneas/vegetação de maior porte);
- k) tratamento da área verde com adensamento vegetal e cercamento do perímetro, de acordo com diretrizes do órgão municipal competente.

VII – nos parcelamentos de solo sob a forma de desmembramento em áreas críticas, sujeitas à erosão e/ou inundação, é obrigatório elaborar e implantar os devidos projetos de drenagem, de acordo com diretrizes do órgão municipal competente e com o Plano de Drenagem Urbana, nos termos do art. 118 da LC n.º 4.759, de 2007, que reestrutura o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Montenegro;

VIII – os parcelamentos situados ao longo de rodovias estaduais ou federais e ferrovias deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com caixa da via mínima de 15,00m (quinze metros).

Parágrafo único. O tipo de pavimentação a ser utilizada nos parcelamentos de solo a que se refere a alínea *h* do inciso VI, deverá seguir as diretrizes expedidas pelo Município.

Art. 16. Nenhum empreendimento imobiliário aprovado pelo Poder Público poderá produzir impacto de aumento da vazão máxima de águas pluviais para jusante, com relação às condições de permeabilidade originais da área.

§ 1.º Os dispositivos utilizados para manutenção da vazão máxima devem ser verificados para o tempo de retorno definido conforme normas municipais e o Plano de Drenagem Urbana.

§ 2.º O aumento da vazão deverá ser reduzido na fonte, mediante manutenção de superfícies permeáveis e amortecimento, indicados pelo órgão municipal competente.

Art. 17. As obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para loteamento deverão ser executados de acordo com o cronograma físico, aprovado pelo Município.

§ 1.º O loteador terá o prazo máximo de 4 (quatro) anos, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do loteamento, para executar as obras e serviços de infraestrutura.

§ 2.º Poderão ser feitas alterações na seqüência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, mediante apresentação de cronograma que justifique as alterações, devendo as mesmas ser autorizadas previamente pelo Município.

Seção V Do Meio Ambiente

Art. 18. As faixas de preservação ao longo dos cursos d'água, são consideradas Áreas de Preservação Permanente – APP e, portanto, insuscetíveis de edificação ou impermeabilização.

Parágrafo único. As Áreas de Preservação Permanente não serão computadas como área verde para fins de parcelamento de solo.

Art. 19. Os lotes com área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) deverão manter no mínimo 20% (vinte por cento) de sua área total como área verde.

§ 1.º Caso não exista no local, a área verde deverá ser constituída, com espécies nativas da região, de acordo com projeto específico e cronograma de implantação, aprovados pela municipalidade.

§ 2.º Para o cálculo do percentual previsto no *caput*, inicialmente devem ser descontadas todas as áreas consideradas Áreas de Preservação Permanente.

CAPÍTULO V DA CONSULTA PRÉVIA PARA FINS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 20. O interessado em elaborar projeto de parcelamento do solo deverá solicitar ao Município, em Consulta Prévia, a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o Uso do Solo e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I – requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II – planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias impressas e em meio digital, na escala 1:1000 (um para mil), com referências em coordenadas UTM, em formato compatível com o Sistema de Geoinformação Municipal e assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

- a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
- c) relevo, por meio de curvas de nível eqüidistantes de 1 (um) metro;
- d) arruamento contíguo a todo perímetro.

III – o tipo de uso predominante a que o parcelamento do solo se destina;

IV – planta de situação da área a ser parcelada, em duas vias impressas e em meio digital, com referências em coordenadas UTM, em formato compatível com o Sistema de Geoinformação Municipal, na escala 1:5.000 (um por cinco mil), indicando:

- a) malha de coordenadas UTM;
- b) norte magnético e verdadeiro, área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;
- c) arruamentos contíguos a todo o perímetro,
- d) localização de vias de comunicação, dos espaços livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

V – Vetado.

Parágrafo único. Em se tratando de loteamento, desmembramento ou remembramento, o Município poderá solicitar quaisquer dos itens acima elencados.

Art. 21. Havendo viabilidade de implantação, o Município, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e Legislação da LC n.º 4.759, de 2007, que reestrutura o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Montenegro após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na Consulta Prévia:

I – as diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II – a classificação das vias do Sistema Viário do Município que terão continuidade na gleba, segundo sua hierarquia e volume de tráfego;

III – a fixação da zona ou zonas de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

IV – localização aproximada das áreas institucionais e das áreas verdes de uso público, de acordo com as prioridades para cada zona;

V – as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais, áreas não-edificáveis, servidões e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;

VI – relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1.º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias, neles não sendo computados o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2.º As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o qual deverá ser solicitado nova Consulta Prévia.

§ 3.º A expedição da Certidão de Viabilidade não implica em aprovação da proposta do loteamento.

Art. 22. Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitada:

I – elaboração de um parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a

delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentam comportamento geotécnico homogêneo;

II – estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos;

III – cálculo da vazão pluvial de acordo com a bacia de contribuição e da área do empreendimento, conforme determinações contidas no Plano de Drenagem Urbana, nos termos do art. 118 da Lei da LC n.º 4.759, de 2007, que reestrutura o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Montenegro.

§ 1.º As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações, recalques, estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagem.

§ 2.º São considerados terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica aqueles que apresentam uma ou mais das seguintes características:

I – mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno envolvendo declividade natural superior a 15% (quinze por cento);

II – mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando solos moles de elevada compressibilidade;

III – mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de mineração;

IV – presença de zonas com risco de desmoronamentos, erosão de grande porte ou inundação;

V – áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;

VI - áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

Art. 23. Para liberação das diretrizes o Município poderá ainda solicitar Estudo de Impacto de Vizinhança referente ao projeto de loteamento.

CAPÍTULO VI DO PROJETO E APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 24. Cumpridas as etapas do Capítulo V e havendo viabilidade da implantação do desmembramento ou remembramento, o interessado apresentará projeto para Aprovação Prévia, de acordo com as diretrizes definidas pelo Município, composto de:

I – situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo, na escala 1:1.000;

II – planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:250 ou 1:500, em, no mínimo quatro vias e em meio digital, atendendo ao formato de arquivo indicado pelo órgão municipal competente;

III – divisão ou agrupamento de lotes pretendido;

IV – quadro estatístico de áreas conforme Anexo I, parte integrante desta Lei Complementar;

V – dimensões lineares e angulares;

VI – relevo, por curvas de nível de metro em metro;

- VII – indicação das edificações existentes;
- VIII – indicação da distância com a esquina mais próxima;
- IX – memorial descritivo em, no mínimo, 4 (quatro) vias.

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a assinatura do responsável técnico e do proprietário e deverão obedecer as especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 25. Verificadas as condições apresentadas no art. 24, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação:

I – de que lotes desmembrados e/ou remembrados tenham as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II – de que a área remanescente do lote ainda que edificado, compreenda uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em lei, devendo, quando não cumprir tal condição, ser anexada a lote lindeiro;

III – da prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infraestrutura básica:

- a) rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;
- b) rede de iluminação pública;
- c) rede de abastecimento de água potável;
- d) sistema de drenagem de água pluvial;
- e) vias de circulação pavimentadas.

§ 1.º Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada no caput deste artigo, em qualquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará às suas expensas a execução da infraestrutura faltante, como pré-condição para a aprovação do projeto de desmembramento e remembramento pelo Município, exceto os loteamentos aprovados anteriormente à Vigência dessa Lei Complementar.

§ 2.º A execução dos elementos de infraestrutura referidos no § 1.º deverá obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos competentes do Município ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

§ 3.º Para aprovação dos projetos de desmembramento ao Município deverá, necessariamente, obter a anuência do órgão de planejamento metropolitano.

§ 4.º O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

Art. 26. Após examinada e aceita a documentação, será concedida Licença de Desmembramento ou Remembramento para competente averbação no Cartório do Registro de Imóveis.

§ 1.º Após obtida a Licença de Desmembramento ou Remembramento o interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, deverá encaminhar a mesma para averbação no Cartório do Registro de Imóveis, bem como solicitar alteração de lançamento junto ao cadastro imobiliário do Município.

§ 2.º Somente após a averbação dos novos lotes no Cartório do Registro de Imóveis e da alteração de lançamento, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação nos mesmos.

CAPÍTULO VII DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 27. Cumpridas as etapas do Capítulo V e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará projeto para Aprovação Prévia, de acordo com as diretrizes definidas pelo Município, composto de:

I – planta do imóvel, em meio digital e 4 (quatro) plotagens em escala 1:1.000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), indicando:

a) delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro, malha de coordenadas UTM e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20 (vinte) metros;

b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;

c) cursos d'água, nascentes e respectivas Áreas de Preservação Permanente – escrever no interior das áreas a expressão “ÁREA NÃO EDIFICÁVEL – Lei Federal n.º 4.771, de 15 de setembro de 1965”;

d) delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e áreas verdes;

e) faixas não edificáveis, nos lotes onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;

f) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;

g) larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;

h) ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;

i) faixas não edificáveis ao longo das águas correntes e dormentes. Escrever no interior das áreas a expressão “FAIXA NÃO EDIFICÁVEL – Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979”;

j) faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e sob as linhas de alta tensão. Escrever no interior das faixas a expressão “FAIXA NÃO EDIFICÁVEL – Lei Federal n.º 6.766, de 1979”;

k) áreas verdes e construções existentes;

l) áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;

m) quadro estatístico de áreas, constante no selo da planta, conforme indicação do Anexo II, parte integrante desta Lei Complementar.

II – perfis longitudinais das vias de circulação, contendo os eixos das vias, apresentados em escala 1:1.000 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário, devendo constar estaqueamento a cada 20 metros, número da estaca, traçado do terreno original e da via projetada com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à Referência de Nível – RN a ser fornecida pelo Município.

III – perfis transversais das vias de circulação, em escala 1:500 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios, canteiro central e ciclovia ou ciclofaixa (quando for o caso) com as devidas dimensões e desenhos;

IV – projeto de Sistema de Esgotos Pluviais, incluindo drenagem das zonas alagadiças;

V – projeto de Sistema de Esgotos Domésticos, incluindo memória de cálculo, plantas e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do sistema a implantar.

Art. 28. Após a Aprovação Prévia descrita no art. 27, o interessado solicitará a Aprovação Final do loteamento ao Município anexando os seguintes documentos:

I – os projetos descritos no art. 27, com as devidas correções, em 4 (quatro) vias e em meio digital;

II – memorial descritivo, em 4 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:

- a) denominação do loteamento;
- b) descrição sucinta do loteamento com suas características;
- c) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- d) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento, acompanhada dos respectivos memoriais descritivos;
- e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;
- f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos Lotes, total da Área Pública, discriminando as áreas de sistema viário, áreas verdes e área institucional, com suas respectivas percentagens;
- g) especificação das quadras e lotes;
- h) discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha do Município, equivalente a 30% (trinta por cento) do total de lotes obtidos no parcelamento do solo;
- i) descrição do sistema viário, constando identificação das vias com letra ou número correspondente, largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento.

III – cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do respectivo conselho, relativa ao projeto de loteamento e projetos complementares relacionados no inciso IV;

IV – projetos das obras de infraestrutura exigida, acompanhado do respectivo cronograma, que deverá ser previamente aprovado pelos órgãos competentes, e apresentados em meio digital, acompanhados de 4 (quatro) plotagens:

- a) projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e sarjetas ou indicação de solução alternativa e projeto de pavimentação;
- b) projeto detalhado da rede de drenagem das águas pluviais e das obras complementares necessárias;
- c) projeto de abastecimento de água tratada;
- d) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- e) projeto da rede de coleta de esgoto e do seu tratamento, quando a rede não estiver conectada ao sistema centralizado;
- f) rede de telefone e gás, quando for o caso.

V – modelo de contrato de Compra e Venda, em 2 (duas) vias, o qual deverá estar de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

- a) compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;
- b) prazo de execução da infraestrutura, conforme art. 17;
- c) condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no art. 15;
- d) possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo;

e) enquadramento do lote de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso do Solo, obedecendo a zona de uso, as dimensões mínimas e os parâmetros urbanísticos incidentes.

VI – documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

a) título de propriedade devidamente registrado no Cartório do Registro de Imóveis.

b) certidões negativas de Tributos Municipais.

§ 1.º As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 2.º O conteúdo dos projetos de infraestrutura referidos no inciso IV, deverá atender às exigências específicas definidas pelo Município.

§ 3.º Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro ou visto no referido conselho de classe e o número do seu registro no Município de Montenegro, quando envolver a execução das obras de infraestrutura.

§ 4.º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula exigida no inciso VI não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto a aprovação daí decorrente.

CAPÍTULO VIII DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 29. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei Complementar, o Município procederá:

I – exame de exatidão do projeto definitivo;

II – exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do

Capítulo VII.

§ 1.º O Município poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2.º O Município disporá de 60 (sessenta) dias para pronunciar-se, ouvidos os órgãos competentes, no que lhes disser respeito.

§ 3.º Para aprovação dos projetos de loteamento, o Município deverá, necessariamente, exigir a apresentação da anuência do órgão de planejamento metropolitano.

Art. 30. Concluído o processo, o projeto de loteamento terá sua aprovação através do Termo de Deferimento, no qual deverá constar:

I – condições em que o loteamento foi autorizado;

II – as obras a serem realizadas;

III – o cronograma para execução;
IV – as áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
V – as áreas transferidas ao domínio público;
VI – os lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo, quando for o caso.

Art. 31. No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pelo Município, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I – executar as obras de infraestrutura referidas no inciso VI do art. 15, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto no art. 17 desta Lei Complementar;

II – executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

III – facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços;

IV – não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II;

V – utilizar o modelo de Contrato de Compra e Venda aprovado pelo Município;

VI – conservar as Áreas de Preservação Permanente existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

Art. 32. No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 33. Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, dar-se-á em caução, área de terreno correspondente ao custo da época de aprovação das referidas obras e serviços a serem realizados.

§ 1.º Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente ao valor total dos serviços ou obras de infraestrutura especificados no inciso VI do art. 15, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

§ 2.º O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 3.º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, o Município liberará as garantias de sua execução.

§ 4.º A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao Cartório do Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento.

§ 5.º As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei Complementar.

§ 6.º A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas.

Art. 34. Após a aprovação definitiva, o loteador deverá submeter o loteamento ao Cartório do Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal n.º 6.766, de 1979 e suas alterações.

§ 1.º Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município, sem quaisquer ônus ou encargos para este, as vias de circulação, as áreas verdes e as áreas institucionais, conforme art. 6.º.

§ 2.º O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Cartório do Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 3.º Após o registro, o loteador terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para lançamento junto ao Município.

§ 4.º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória de posse, desde que promovido pela União, Estado do Rio Grande do Sul, Município ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 5.º No caso de que trata o § 4.º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados no caput deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória de posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

Art. 35. Examinada a documentação e verificada sua conformidade, o oficial do Cartório do Registro de Imóveis encaminhará comunicação ao Município e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1.º Findo o prazo sem impugnação será feito imediatamente o registro e havendo impugnação de terceiros, o oficial do Cartório do Registro de Imóveis intimará o requerente e o Município para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo que será enviado com tais manifestações ao Juiz competente para decisão.

§ 2.º Registrado o loteamento, o oficial do Cartório do Registro de Imóveis comunicará, por certidão, o seu registro ao Município.

Art. 36. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará ao Município através de requerimento que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1.º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta atualizada do loteamento que será considerada oficial para todos os efeitos.

§ 2.º Após a vistoria, o Município expedirá o respectivo laudo e caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Cartório do Registro de Imóveis para liberação da caução.

Art. 37. A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência do loteador, ficando a cargo do Município a realização das mesmas.

Parágrafo único. Para cumprimento do disposto no *caput*, a Administração Pública promoverá a adjudicação de tantos lotes caucionados, na forma do art. 28, quantos forem necessários.

Art. 38. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação do Município, e deverão ser averbados no Cartório do Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1.º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, em conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Termo de Deferimento pelo Município.

§ 2.º Quando houver mudança substancial do projeto, este será analisado total ou parcialmente, observando-se as disposições desta Lei Complementar e do respectivo Termo de Deferimento.

§ 3.º Após a aprovação do projeto alterado, de que trata o § 2.º, será concedida nova Licença através de Termo de Deferimento.

Art. 39. A aprovação do projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte do Município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área loteada, desmembrada ou remembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeceram os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo único. O disposto neste artigo será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pelo projeto e/ou pela obra.

CAPÍTULO IX DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

Art. 40. Sem prejuízo de embargo administrativo, cassação do respectivo alvará e/ou demolição da obra, conforme o caso, ficará sujeito também à multa todo aquele que der início, de qualquer modo, a parcelamento do solo para fins urbanos:

I – por iniciar a execução de parcelamento do solo sem projeto aprovado: 6.000 (seis mil) URMs por hectare;

II – por iniciar a execução das obras sem projeto aprovado, ou fazê-lo depois de esgotados os prazos de execução: 3.000 (três mil) URMs;

III – pelo prosseguimento da obra embargada: 1.200 (um mil e duzentos) URMs por dia, a partir da data do embargo;

IV – por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, sem licença, ou sem as precauções técnicas, de modo a provocar prejuízos ao meio ambiente e a terceiros, ou ainda, modificações essenciais no escoamento, sem prejuízo de eventuais reparações e/ou instalação de processo criminal ou administrativo: 3.000 (três mil) URMs;

V – por executar obras em desacordo com projetos aprovados: 3.000 (três mil) URMs;

VI – por desrespeitar, invadir ou causar qualquer dano a Áreas de Preservação Permanente – APP – conforme Decreto Federal n.º 3.179, de 1999: multa de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), além de outras sanções previstas em lei;

VII – por vender através de contrato particular ou outro do gênero, ou por deixar de averbar a transferência junto ao Cartório do Registro de Imóveis, lotes caucionados, sem prejuízo a reparação do ato: 3.000 (três mil) URMs por lote.

§ 1.º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem anulará a infração, ficando o infrator obrigado a regularizar as obras, no prazo de 90 (noventa) dias a partir do embargo, de acordo com as disposições vigentes.

§ 2.º A reincidência específica da infração acarretará, ao proprietário e ao responsável técnico pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício da atividade de construir no Município pelo prazo de dois anos, sem prejuízo do respectivo processo administrativo especial, garantida a ampla defesa e o contraditório.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 41. São passíveis de punição a bem do serviço público os servidores municipais que, direta ou indiretamente, fraudando esta Lei Complementar, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

~~Art. 42. Na data de aprovação desta Lei, os loteamentos que já estiverem com o processo em andamento, com a Licença Prévia – LP na sua validade, com o Fracionamento já com o carimbo de visto do Município dando anuência para seguir com os demais projetos e documentações, seguirão os trâmites normais com base na legislação em vigor na data do requerimento.~~

Art. 42. Na data que entra em vigência esta Lei, os projetos de parcelamento de solo que já estiverem protocolados, seguirão os trâmites normais com base na legislação em vigor na data que foram protocolados. (Redação dada pela Lei nº 5.977, de 02 de setembro de 2014)

Art. 43. Compete ao Conselho Municipal do Plano Diretor analisar os casos omissos, sob a ótica desta Lei Complementar.

Art. 44. Dentro de 90 (noventa) dias a contar da sua entrada em vigor, o Poder Executivo regulamentará, no que couber, esta Lei Complementar.

Art. 45. Esta Lei Complementar entra em vigor após 90 (noventa) dias da sua publicação.

Art. 46. Revoga a Lei n.º 1.971, de 13 de dezembro de 1973.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MONTENEGRO, em 13 de janeiro de 2014.
REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE:
Data Supra.

PAULO AZEREDO,
Prefeito Municipal.

REJANI CRISTINI JUNGES DE MELLO,
Secretária-Geral.

ANEXO I

QUADRO ESTATÍSTICO DE ÁREAS PARA
DESMEMBRAMENTO / REMEMBRAMENTO

DESMEMBRAMENTO	
QUADRO DE ÁREAS	
Matrícula do Imóvel – N.º 0.001	
Área do Imóvel	
Área a Desmembrar	
Lote	Área m²
1	
2	
3	
Área Remanescente	
Lote	Área m²
4	
5	
6	
Área a ser anexada ao Lote Lindeiro	
Matrícula do Imóvel – N.º 0.002	
Lote	Área m²
7	
8	

REMEMBRAMENTO	
QUADRO DE ÁREAS	
Matrícula dos Imóveis – N.º 0.001	
Área do Imóvel	
Área a Remembrar	
Lote	Área m²
1	
2	
3	
Área Remanescente	
Lote	Área m²
4	

ANEXO II

QUADRO ESTATÍSTICO DE ÁREAS PARA LOTEAMENTO

ESPECIFICAÇÃO	ÁREAS (m²)	%
1. Áreas de lotes (n.º de lotes) privativos		
2. Áreas Públicas		
2.1 Sistema Viário		
2.2 Áreas Institucionais		
2.3 Áreas Verdes		
3. Outros (especificar)		
4. Área total da gleba		

ÍNDICE

PARCELAMENTO DO SOLO

Capítulo I	
Das Disposições Preliminares	art. 1.º
Capítulo II	
Das Definições	art. 3.º
Capítulo III	
Das Áreas Parceláveis e não Parceláveis	art. 4.º
Capítulo IV	
Dos Requisitos Urbanísticos	
Seção I – Das Áreas Verdes e Áreas Institucionais	art. 6.º
Seção II – Dos Quarteirões	art. 8.º
Seção III – Dos Lotes	art. 11
Seção IV – Da Infraestrutura	art. 15
Seção V – Do Meio Ambiente	art. 18
Capítulo V	
Da Consulta Prévia para Fins de Parcelamento do Solo	art. 20
Capítulo VI	
Do Projeto e Aprovação do Desmembramento e Remembramento	art. 24
Capítulo VII	
Do Projeto de Loteamento	art. 27
Capítulo VIII	
Da Aprovação e do Registro de Loteamento	art. 29
Capítulo IX	
Das Penalidades Administrativas	art. 40
Capítulo X	
Das Disposições Finais	art. 41