

Lei n° 2.615, de 31 de maio de 2006.

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

CLAUDIO LAURINDO DOS REIS MARTINS, Prefeito Municipal de Taquari, Estado do Rio Grande do Sul:

FAÇO SABER, no uso das atribuições que me confere a Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos, no Município de Taquari, será procedido na forma desta Lei.

Parágrafo Único. Somente será permitido o parcelamento do solo em zona Urbana deste Município.

Art. 2º O processo administrativo referente a projetos de parcelamento do solo para fins urbanos será regulamentado pelo Executivo Municipal.

Art. 3º Parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão da terra, na Zona Urbana, em unidade juridicamente independente, dotada de individualidade própria, com vistas à edificação.

§ 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado na forma de loteamento, desmembramento e reparcelamento.

§ 2º - Constitui forma de parcelamento do solo, para os efeitos desta Lei, a instituição de condomínio por unidades autônomas nos termos do artigo 8º da Lei Federal n° 4.591, de 16/12/64.

Art. 4º O parcelamento de solo obedecerá às zonas de uso, aos padrões urbanísticos e ao traçado constante no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Rural de Taquari.

Parágrafo Único. Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, através de seus órgãos técnicos competentes, poderá embargar, às expensas dos proprietários, parcelamentos do solo realizados em desacordo seja com o traçado, com o regime

urbanístico ou com os equipamentos urbanos instituídos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Rural de Taquari.

Art. 5º Fica vedado o parcelamento do solo, para fins urbanos:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra cheias e inundações;

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) com o plano horizontal, salvo se atendidas exigências específicas a serem estudadas pelo órgão técnico da Secretaria do Planejamento.

IV - em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselhem a edificação.

V - em áreas de Interesse Ambiental e Preservação Permanente, instituídas pela legislação ambiental em vigor e pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Rural de Taquari.

VI - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente do abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

VII - nas áreas onde a poluição impeça condições sanitárias até a sua correção;

VIII - em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos em lei.

IX – em imóveis sujeitos a cheias e inundações;

Parágrafo Único. As vedações contidas neste artigo não se aplicam ao parcelamento do solo, sob a forma de fracionamento, exceto a contida em seu inciso VIII, a qual lhe é também aplicável.

Art. 6º As glebas ou lotes de terreno, resultantes do parcelamento do solo, vinculados a programas de regularização realizados pelo Município, terão como padrões aqueles estabelecidos nos cadastros dos respectivos projetos aprovados pelo Departamento de Engenharia e Conselho do Plano Diretor de Taquari.

Art. 7º A regularização dos parcelamentos clandestinos ou irregulares, na forma de loteamento ou condomínio por unidades autônomas, existentes até a data desta Lei, obedecerá aos padrões urbanísticos especialmente estabelecidos em lei, quando da proposição dos respectivos projetos pelos interessados, mediante aprovação da Câmara Municipal.

CAPÍTULO II DO LOTEAMENTO

Art. 8º Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 1º - Não configura hipótese de modificação ou ampliação das vias existentes, para efeito de caracterizar a ocorrência de loteamento, o alargamento das mesmas, bem como o prolongamento de vias ou abertura e execução de vias projetadas, efetivadas pelo Município, com vistas a dar continuidade ao seu sistema viário.

§ 2º - As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 9º Em função do uso predominante estabelecido pelo zoneamento do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Rural de Taquari e das características especiais de seu sítio de implantação, são os loteamentos classificados nas seguintes categorias:

I - Loteamentos residenciais:

a) são aqueles adotados nas zonas onde a atividade residencial é permitida, destinados à implantação de atividades residenciais, comerciais e de serviços;

b) os lotes dos loteamentos residenciais deverão ter como testada mínima 12,00 m (doze metros) e área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), sendo que os de esquina deverão ter área mínima de 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados);

II - Loteamentos de interesse social:

a) são aqueles realizados com a interveniência do Poder Público, em que os valores dos padrões urbanísticos são especialmente estabelecidos visando estimular a construção de habitação de caráter social, para as classes de população de menor renda, em áreas determinadas pelo zoneamento do Plano Diretor;

b) os lotes dos loteamentos de interesse social deverão ter como testada mínima 7,00 m (sete metros) e área mínima de 175,00 m²;

III - Loteamentos industriais:

a) São os loteamentos para as zonas Industriais, destinados a atividades industriais, em áreas determinadas pelo zoneamento do Plano Diretor;

b) os lotes dos loteamentos industriais deverão ter como testada mínima 20,00 m (vinte metros), e área mínima de 1.000,00 m² (um mil metros quadrados);

§ 1º - Para os loteamentos residenciais e os de interesse social, o comprimento máximo das quadras não poderá ultrapassar 240,00 m (duzentos e quarenta metros).

§ 2º - Os lotes situados ao longo de rodovias estaduais ou federais, deverão ter como testada mínima 40,00 m (quarenta metros).

§ 3º - Os padrões urbanísticos estabelecidos para os loteamentos industriais aplicam-se aos loteamentos destinados a atividades comerciais atacadistas, de armazenagem e de depósito, situados onde tais atividades sejam admitidas, segundo o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Rural.

Art. 10 Nos loteamentos, as áreas destinadas à rede viária, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, obedecerão ao traçado, ao regime urbanístico e aos equipamentos urbanos e comunitários estabelecidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Rural de Taquari.

§ 1º - Consideram-se urbanos, para os efeitos desta Lei, os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto cloacal e pluvial, energia elétrica, telefonia e iluminação pública.

§ 2º - Consideram-se comunitários, para os efeitos desta Lei, os equipamentos públicos de lazer, cultura, educação, desporto, saúde e segurança.

§ 3º - Nas áreas destinadas a praças e escolas, em decorrência de loteamento, o Município poderá implantar outros equipamentos urbanos e comunitários, em atendimento às carências constatadas em função do detalhamento do zoneamento de usos, a critério do Departamento de Engenharia da Secretaria do Planejamento.

Art. 11 A porcentagem de áreas públicas, não poderá, em qualquer hipótese, ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento).

§ 1º - As áreas destinadas a equipamentos comunitários não poderão ser inferiores a 10% (dez por cento) da área total a ser loteada.

§ 2º - As áreas de preservação não poderão ser incluídas nos 25% das áreas públicas.

§ 3º - No caso de ser a área ocupada pelo Sistema Viário, inferior a 15% (quinze por cento) da área total a ser loteada, a complementação da área, até esse limite, far-se-á em forma de complementação de área institucional.

§ 4º - Nos loteamentos de interesse social, executados com a interveniência do Poder Público ou de entidades aprovadas anteriormente, os padrões previstos para os equipamentos comunitários poderão ser ajustados, a critério do Departamento de Engenharia, objetivando a sua adequação às características e finalidades do empreendimento.

Art. 12 O Executivo Municipal poderá, complementarmente, exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa não edificada, destinada a equipamentos urbanos vinculados aos serviços de sua competência.

§ 1º - É obrigatória a reserva de uma faixa não edificada de, no mínimo, 30,00 m (trinta metros) de cada lado ao longo das águas correntes e dormentes e de

15,00 m (quinze metros) das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, salvo maiores exigências de legislação específica.

§ 2º - A faixa não edificada destinada a esgoto, quando canalizado, será proporcional ao dimensionamento da rede e deverá possibilitar conexões e acesso para manutenção pública.

Art. 13 É de responsabilidade exclusiva do loteador a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável e de energia elétrica, tratamento do esgoto sanitário, sistema de drenagem pluvial, obras de demarcação de lotes, quadras e logradouros, devendo as quadras serem demarcadas com postes de concreto padronizados pelo Município, urbanização de áreas de uso comum; aberturas de vias de comunicação assegurando condições de trafegabilidade, que serão fiscalizados pelos órgãos técnicos municipais competentes.

§ 1º - Quando as obras relativas ao sistema de circulação, constantes do projeto de loteamento, incluírem via pertencente ao Sistema Viário Principal, poderá ser delimitada a parte da obra que ao loteador for destinada executar, reservando-se ao Município, na parte que lhe couber, o ajuizamento da época oportuna à conclusão da mesma, de acordo com as prioridades do planejamento municipal.

§ 2º - As redes de drenagem pluvial deverão ser estendidas até um ponto de lançamento existente, compatível e determinado pelo órgão competente, podendo o Município de acordo com as prioridades estabelecidas, intervir, instituindo servidões administrativas e delimitando a parte da obra que caberá ao loteador executar as suas expensas, de acordo com regulamentação a ser fixada através de Decreto.

§ 3º - A pavimentação do sistema viário de qualquer categoria deverá ser de, no mínimo, paralelepípedo regular, e o meio-fio deverá ser de pedra de arenito, basalto ou concreto.

§ 4º - O sistema de tratamento de esgoto sanitário deverá ser do tipo coletivo e caberá ao loteador apresentar o projeto de saneamento, o qual deve receber prévia aprovação do setor competente da Prefeitura Municipal antes da execução das obras.

§ 5º - A canalização de abastecimento de água deverá ser feita em todas as calçadas em que houverem lotes, sendo proibida a utilização da via para a implantação desta canalização.

Art. 14 - O Município poderá receber, mediante autorização legislativa, como execução de parte de obras a que se refere o artigo anterior desta Lei, terrenos urbanizados e áreas destinadas a praças, quando houver carência das mesmas na vizinhança, ou ainda, áreas identificadas como Zonas de Preservação Permanente pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Rural, desde que:

I - o valor dessas mesmas áreas ou terrenos seja equivalente ao custo orçado das obras de urbanização, total ou parcial, das praças ou vias constantes do projeto de loteamento de que se quer tratar;

II - a conclusão das obras a que se refere o inciso I não se fará necessária à implantação do loteamento, quando houver ausência de população que as demandem, ficando a critério do Departamento de Engenharia.

Parágrafo Único - Os terrenos urbanizados, recebidos pelo Município na forma deste artigo, destinar-se-ão à futura venda, empregando o valor assim obtido, exclusivamente, nas obras de urbanização das praças ou vias a que se referem, devendo o Poder Público ter os mesmos prazos constantes nesta, para entrega do loteamento.

Art. 15 - As obras de implantação do loteamento deverão ter início no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da certidão pela qual o Oficial de Registro tenha comunicado o registro do loteamento à Prefeitura, nos termos do artigo 19, § 5º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, devendo o licenciamento ambiental estar devidamente aprovado nos órgãos competentes.

Art. 16 - A conclusão das obras não poderá ultrapassar o prazo fixado no cronograma aprovado, inclusive o de licenciamento ambiental, salvo quando for solicitado por requerimento, em função do dimensionamento ou estrutura das obras a executar, a prorrogação do prazo que não deverá ultrapassar dois anos.

§ 1º - Para execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais o prazo previsto não poderá passar de 2 (dois) anos.

Art. 17 - A caução, por parte do empreendedor, poderá ser segundo uma das seguintes modalidades:

- a) garantia hipotecária;
- b) caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública;
- c) fiança bancária;
- d) seguro-garantia.

§ 1º - No caso de hipoteca, a mesma será relativa a 50% (cinquenta por cento) da área total das terras do loteamento, em localização a escolha do Município.

Em qualquer das demais modalidades de garantia, o valor desta será equivalente ao custo orçado das obras a serem executadas, sujeito à aprovação pelos órgãos técnicos competentes da Prefeitura.

§ 2º - No ato de garantia, que será estabelecido através do "Termo de Compromisso", deverão ser especificadas as obras de responsabilidade do loteador e o prazo para sua execução.

Art. 18 - O empreendedor perderá a caução das áreas referidas, no caso do não cumprimento das obrigações previstas na presente Lei, passando a se constituir bens dominiais do Município, podendo usá-las livremente na forma da legislação em vigor.

Art. 19 - O Executivo Municipal aprovará, atendidas todas as normas pertinentes em vigor, o loteamento pretendido no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de apresentação do projeto urbanístico e dos complementares, desde que, dentro deste prazo, sejam prestadas pelo loteador as garantias quanto à execução das obras projetadas.

§ 1º - Na hipótese da documentação estar incompleta, ou se fizer necessária qualquer diligência, o prazo será contado da data em que a documentação for plenamente completa ou a diligência for satisfatoriamente atendida.

§ 2º - Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.

Art. 20 - Desde a data de registro de loteamento, passam a integrar o domínio do Município, as vias e praças, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos e comunitários, constantes do projeto e do memorial descritivo, atendidas as disposições da legislação civil, quanto à transmissão da propriedade.

Parágrafo Único - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos e comunitários, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo as seguintes hipóteses, observados, respectivamente, os artigos 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979:

I - caducidade do ato administrativo de aprovação;

II - cancelamento do registro de loteamento;

III - alteração parcial do loteamento registrado.

Art. 21 - Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo loteador nas áreas destinadas a uso público, passarão a integrar o domínio municipal sem qualquer indenização.

Art. 22 - A Prefeitura Municipal promoverá a notificação do loteador quando se verificar que o loteamento não se acha registrado ou regularmente executado.

Parágrafo Único - Se desatendida a notificação pelo loteador, poderá o Município regularizar o loteamento não licenciado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, na forma do artigo 40 e seus parágrafos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

CAPÍTULO III **DO DESMEMBRAMENTO**

Art. 23 - Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 24 - Aplica-se ao desmembramento, no que couber, a disposição relativa ao loteamento, em especial o disposto nos artigos 10 e 12.

Art. 25 – Considera-se também desmembramento, desde que não implique em agravamento do traçado e do regime urbanístico a critério do Departamento de Engenharia da Prefeitura Municipal e sem prejuízo do disposto no inciso I do artigo desta Lei:

I – o parcelamento de gleba ou lote de qualquer dimensão, resultante de remembramento, desde que o número de lotes decorrentes da divisão seja igual ou inferior ao dos lotes anteriormente reunidos, ainda que com organização ou configuração diferente da originária;

II – o parcelamento da gleba ou lote, do qual a parcela resultante, com qualquer dimensão se destine a ser reunida a lote lindeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas da área e testada para via ou logradouro público;

III – a divisão amigável ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:

- a) dissolução de sociedade conjugal;
- b) sucessão "causa mortis";
- c) dissolução de sociedade ou associação constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

IV - o parcelamento de gleba ou lote com o objetivo de destacar parte da mesma, a qual esteja sujeita à restrição do artigo 5º desta Lei, pela ocorrência de uma das hipóteses previstas em seus incisos, para efeito de viabilizar o parcelamento do restante, por qualquer das formas admitidas por esta Lei;

Art. 26 - Os lotes resultantes de fracionamento deverão possuir frente para via pública e observar testada e áreas mínimas constantes dos padrões relativos ao loteamento, ressalvado o disposto nos § 1º e § 2º deste artigo.

§ 1º - Do fracionamento previsto no artigo anterior, inciso I, desta Lei, poderão resultar lotes com testada e/ou áreas mínimas inferiores aos padrões referidos neste artigo, desde que:

I - um ou mais dos lotes originários, objeto de remembramento, já esteja em desacordo com tais padrões;

II - o remembramento e posterior fracionamento implique na formação de lotes mais próximos aos padrões vigentes do que os lotes originários.

§ 2º - Do fracionamento previsto no artigo anterior, inciso II, desta Lei, não poderá resultar maior número de lotes do que de condôminos, observada, em qualquer hipótese, frente para a via pública e testada e áreas mínimas respectivamente, de 10,00 m (dez metros) e 300,00 m² (trezentos metros quadrados).

Art. 27 – Fracionamento em imóvel loteado, desmembrado ou individualizado, para construção de prédio, como unidade independente, desde que a área seja transformada, no máximo, em até quatro (4) unidades, serão obedecidos os seguintes requisitos:

I – para prédios residenciais as dimensões mínimas do terreno serão de 5 m (5,00 metros) de testada e 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área real superficial;

II – para prédios não residenciais as testadas mínimas serão de 5 m (cinco metros) e 70,00 m² (setenta metros quadrados) de área real superficial.

§ 1º - O imóvel remanescente do fracionamento, que possua construção, terá as metragens e medidas mínimas constantes no inciso I, deste artigo, salvo a prévia transformação do prédio em não residencial, mediante aprovação da municipalidade.

§ 2º - As margens e medidas mínimas deste artigo ficam vedadas para loteamentos e desmembramentos, sujeitos à aprovação, que obedecerão as constantes do artigo 2º desta Lei.

Art. 28 – Ao aprovar o fracionamento de imóvel loteado, desmembramento ou individualizado, na forma do artigo 3º, quando for o caso, a Municipalidade fará constar, expressamente, na certidão de aprovação e fracionamento, que o imóvel destina-se para fins não residenciais e que serão autorizadas, tão somente, construções e edificações não residenciais, e, cuja ressalva deverá, obrigatoriamente, ser averbada junto ao Registro de Imóveis no ato do registro de fracionamento.

CAPÍTULO V **DO REPARCELAMENTO**

Art. 29 - O reparcelamento consiste na divisão de área resultante de remembramento, por qualquer das modalidades previstas nesta Lei.

§ 1º - Considera-se remembramento a reunião de lotes ou glebas em lotes ou glebas maiores, destinadas à edificação ou posterior parcelamento.

§ 2º - Aplica-se ao reparcelamento as disposições relativas à modalidade de divisão do solo nele efetuado.

Art. 30 - Com vistas à plena implantação do traçado previsto no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Rural, os órgãos técnicos municipais promoverão, quando necessário, o reparcelamento de áreas urbanas, tratando cada uma como um conjunto à parte.

Art. 31 - Para os efeitos do artigo anterior desta Lei, organizar-se-á um quadro geral da área objeto de reparcelamento, compreendendo a relação completa das propriedades, nome dos proprietários, dimensões, confrontações e avaliação dos imóveis, bem como outros elementos necessários ao estudo do reparcelamento.

Parágrafo Único - Concluídos os estudos de cada reparcelamento, serão convocados todos os interessados para conhecimento, abrindo-se-lhes o prazo de 20 (vinte) dias para sua manifestação.

Art. 32 - Deduzidas da área total todas as áreas necessárias, abertura ou alargamento de logradouros, ou instalação de equipamentos, conforme o caso, será o restante, em forma de novos lotes, redistribuído aos proprietários, proporcionalmente à contribuição de cada um, e observada, na medida do possível, a localização da propriedade primitiva.

Art. 33 - As áreas de terreno remanescentes de reparcelamento ou desapropriações, que por suas dimensões não possam condições de se constituírem em lote autônomo, poderão ser revendidas pelo Município, garantida preferência, em igualdade de condições, aos proprietários lindeiros, na razão inversa de suas áreas e na extensão em que são lindeiros.

Parágrafo Único - Na hipótese em que a área remanescente não atenda às dimensões mínimas definidas pelo regime urbanístico vigente na Unidade Territorial de Planejamento de situação do imóvel e, não havendo acerto com os proprietários dos lotes lindeiros, estas áreas serão destinadas à:

I - alienação a qualquer outro comprador, desde que fique demonstrada a possibilidade de edificação, nesta parcela, de um prédio autônomo;

II - incorporação a logradouro público.

CAPÍTULO VI

DO CONDOMÍNIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 34 - A instituição de condomínio por unidades autônomas, na forma do artigo 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e suas alterações, obedecerá ao disposto nesta Seção.

§ 1º - Nos condomínios por unidades autônomas, executadas com interveniência do Poder Público ou das entidades referidas no artigo 8º, inciso IV, da Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964 e suas alterações, os padrões estabelecidos para área livre de uso comum poderão ser ajustadas, pelo Departamento

de Engenharia da Secretaria de Planejamento e Coordenação, objetivando a sua adequação às características e finalidades do empreendimento.

§ 2º - Exclui-se do disposto nesta seção os condomínios por unidades autônomas, constituídas por apenas dois prédios de habitação unifamiliar, em cuja instituição deverão ser apenas atendidos os requisitos referentes aos dispositivos de controle das edificações.

Art. 35 - Quando as glebas ou lotes de terreno sobre os quais se pretenda a instalação de condomínios por unidades autônomas não forem servidos pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condomínios, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos elaborados pelo interessado e submetidos à aprovação da Municipalidade.

Art. 36 - Na instituição de condomínio por unidades autônomas é obrigatória à instalação de redes de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgoto sanitários, estes, segundo legislação específica e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum.

§ 1º - As obras relativas às edificações, instalações e coisas comuns deverão ser executadas prévia ou simultaneamente, com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§ 2º - O Departamento de Engenharia da Secretaria de Planejamento e Coordenação poderá autorizar a instituição de condomínios por unidades autônomas, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos às edificações privativas, desde que tenham previsão das quotas de área máxima de construção e taxa de ocupação atribuídas à área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, atendidas as exigências das Normas Técnicas da NB 140.

Art. 37 - Os requisitos urbanísticos a que deverão atender os condomínios por unidades autônomas referir-se-ão nomeadamente a:

I - dimensões máximas de testada e área da gleba ou lote de terreno objeto de instituição de condomínio por unidades autônomas;

II - destinação de áreas livres de uso comum para jardins, acessos e equipamentos urbanos ou de lazer e de recreação;

III - acesso à via pública, adequado ao trânsito de veículos e de pedestres;

IV - locais de estacionamento;

V - afastamentos mínimos entre as edificações ou áreas privativas e as vias de acesso.

Art. 38 - A instituição de condomínios por unidades autônomas deverá atender os seguintes requisitos:

I - as unidades autônomas constituir-se-ão em residências unifamiliares, térreas ou assobradadas, na forma do artigo 8º, letra “a”, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e suas alterações;

II - a fração ideal da gleba ao lote de terreno e coisas comuns, correspondentes a cada unidade autônoma, a que se refere o artigo 1º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e suas alterações, não poderá ser inferior a 0,02%;

Art. 39 - A instituição de condomínio por unidades autônomas em Áreas Especiais de Interesse Ambiental, quando permitido, além do disposto no artigo 34, deverá atender aos seguintes requisitos:

I - prévio licenciamento ambiental dos órgãos ambientais competentes;

II - vedação de execução de obras nos locais onde ocorrem elementos naturais significativos, em especial vegetação, a serem preservados;

III - adequado afastamento entre as edificações construídas em cada unidade autônoma, com vistas à predominância dos elementos naturais significativos.

CAPÍTULO VII

DO PARCELAMENTO E DA EDIFICAÇÃO

Art. 40 - Somente será admitida a edificação em lotes resultantes do parcelamento do solo, o qual tenha sido objeto de prévia aprovação municipal.

§ 1º - As glebas ou lotes de terreno que não atendam aos padrões urbanísticos estabelecido pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Rural de Taquari serão consideradas edificáveis desde que tenham frente para via pública e observem modificações e áreas mínimas exigidas pela Lei Municipal vigente à época do parcelamento do qual resultaram.

§ 2º - Por solicitação do interessado, poderão ser aprovados, simultaneamente, os projetos de parcelamento do solo e das edificações que devam acender os lotes resultantes, ficando em tal hipótese a concessão do licenciamento para o início da construção, na dependência da aprovação final e do registro do projeto de parcelamento no registro imobiliário.

CAPÍTULO VIII

APROVAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 41 - Para implantação de projetos de loteamentos ou desmembramentos deverá ser requerida previamente licença à Prefeitura, que expedirá diretrizes para a urbanização da gleba.

Art. 42 - A requerimento do proprietário da gleba a ser parcelada ou de seu representante legal, a Prefeitura indicará as diretrizes a serem observadas:

I - marcos topográficos georreferenciados com suas respectivas coordenadas que deverão ser referência para o levantamento topográfico;

II - as vias principais integrantes do sistema viário básico da área urbana e do Município;

III - a área e localização aproximada dos espaços que deverão ser destinados à recreação pública e/ou uso institucional, bem como áreas de preservação ambiental ou ecológica;

IV - faixas não edificadas.

Parágrafo único - Quando as diretrizes fixadas pela Prefeitura, exigirem outras áreas de reserva técnica que não as previstas na presente Lei, estas áreas serão declaradas de utilidade pública, para efeitos de desapropriação.

Art. 43 - O requerimento para obtenção das diretrizes deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

I - planta topográfica do imóvel em escala 1:1000, com as divisas perfeitamente definidas;

II - a localização dos cursos de água;

III - as curvas de nível de metro a metro, aferidas ao sistema oficial de referência de nível (RN) do Município;

IV - indicação das vias e logradouros públicos, áreas de recreação e institucionais, existentes no local e nas adjacências do perímetro do imóvel a ser loteado. Escala 1:5.000 ou 1:10.000;

V- localização dos bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de grande porte existentes no imóvel;

VI - inventário florestal e apresentação da laudo técnico de cobertura vegetal.

VII - localização das construções já existentes;

VIII - localização de equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos, tais como lazer, cultura, saúde e abastecimento da população existente no local ou adjacências;

IX - outras indicações que possam interessar a urbanização da gleba.

X – outras informações que o órgão ambiental julgar necessário

Art. 44 - A planta topográfica do imóvel deverá ser elaborada e apresentada em 3 (três) vias, por profissional legalmente habilitado e cadastrado pela Prefeitura, com o cálculo da área do imóvel em planilha de cálculo.

§ 1º - A planta topográfica deverá ser georreferenciada a partir de marcos, cuja sua localização e suas coordenadas serão fornecidas pela Prefeitura, no que se refere o inciso I do artigo 41 desta Lei.

§ 2º - A planta topográfica também deverá ser entregue em formato digital – extensão DWG ou DXF ou similar CAD – onde deverá aparecer a localização dos marcos topográficos.

Art. 45 - Se a área a ser parcelada constituir parte de gleba maior, deverá ser apresentada planta de situação da área em relação à totalidade do imóvel.

Art. 46 - A Prefeitura poderá exigir do empreendedor, a extensão do levantamento plani-altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser parcelada.

Art. 47 - A Prefeitura fornecerá, no prazo de 60 (sessenta) dias as diretrizes que deverão ser observadas, as quais vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

§ 1º - O prazo de 60 (sessenta) dias poderá ser prorrogado, quando julgado necessário o assessoramento de órgão técnico estranho ao Município.

§ 2º - Ao devolver a planta com as diretrizes, a Prefeitura fornecerá também, a relação dos equipamentos de infra-estrutura a implantar, que deverão ser projetados e executados pelo requerente.

Art. 48 - Aos projetos de desmembramentos aplicar-se-á procedimento sumário para a fixação das diretrizes, análise e aprovação, podendo ser simplificados naquilo que couber, a critério do órgão técnico da Prefeitura.

Art. 49 - Com o fornecimento das diretrizes pela Prefeitura, o projeto será elaborado na escala 1:1000 por profissional devidamente habilitado, devendo ser assinado pelo proprietário e responsável técnico, no mínimo em 2 (duas) vias e requerida a sua aprovação em primeira fase.

Art. 50 - Para a aprovação em primeira fase, o projeto deverá conter:

I - O sistema viário com os gabaritos e perfis longitudinais das vias de comunicação, na escala horizontal de 1:100 até 1:500;

II - Os espaços destinados a equipamentos de uso público, com a qualificação e localização das respectivas áreas;

III - A divisão em quadras e a sub-divisão destas em lotes, com a respectiva numeração, suas dimensões e áreas;

IV - Dimensões lineares e angulares do projeto, os raios, as cordas, os arcos, os pontos de tangência e os ângulos centrais das vias em curva;

V - As indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou nas curvas das vias projetadas e amarradas à referência de nível adotados pelo Município;

VI - Indicação das servidões e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações;

VII - Projeto de drenagem das águas pluviais;

VIII - Memorial descritivo do projeto, informando sobre plano de urbanização (formação de núcleo urbano, expansão residencial, comercial ou

industrial) solução adotada (zoneamento, sistema viário, reservas técnicas) e outros elementos julgados necessários;

IX – projeto de coleta e tratamento de esgoto cloacal.

Art. 51 - A aprovação em primeira fase pela Prefeitura, será precedida da apreciação e manifestação do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, não gerando direito de encaminhamento ao registro de Imóveis, nem para o início das obras projetadas.

§ 1º - As obras também não poderão ser iniciadas sem o prévio licenciamento ambiental fornecido pelos órgãos ambientais competentes;

§ 2º - Fica autorizada a emissão da descrição de localização das artérias dos novos loteamentos aprovados, para a devida denominação, no prazo de 60 (sessenta) dias.

Art. 52 - Para a aprovação final do projeto, após a anuência prévia das autoridades Federais e Estaduais quanto ao que lhes disser respeito, deverão ser apresentados a Prefeitura, os seguintes projetos e informações complementares:

I - Rede de distribuição de água potável, elaborada conforme as normas adotadas e aprovadas pelo órgão concessionário deste serviço;

II - Rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública, de acordo com as normas estabelecidas e aprovadas pelo órgão concessionário deste serviço;

III - Pavimentação e arborização das vias, observados os critérios e normas técnicas adotadas pelo órgão técnico da Prefeitura;

IV - Rede de esgoto pluvial, contendo diâmetro das canalizações e especificações dos materiais a serem empregados;

V - Obras de arte, como: pontilhões, bueiros e similares;

VI - Esgoto cloacal aprovado pelo órgão concessionário deste serviço;

VII - Orçamento detalhado, com a relação quantitativa dos materiais e serviços empregados;

VIII - Memorial descritivo, com descrição minuciosa do projeto: denominação, situação e características da gleba, limites e confrontações, área total projetada e áreas parciais (do conjunto de lotes, áreas verdes reservadas e vias de comunicação), indicando as percentagens em relação ao total; planilha dos lotes e áreas reservadas com as respectivas confrontações; descrição do sistema e características dos marcos a serem implantados;

IX - Outras plantas, desenhos, cálculos, documentos e detalhes, julgados necessários para perfeito esclarecimento do projeto;

X - outras informações que o órgão ambiental julgar necessário.

§ 1º - Os projetos acima referidos deverão ser apresentados já com as denominações definitivas das ruas aprovadas por lei específica.

§ 2º - Caso o empreendedor demonstre interesse em promover a urbanização das praças, deverão ser apresentados os perfis e o projeto paisagístico, indicando o tipo de pavimentação, arborização e detalhes necessários, sujeitos à aprovação pelo órgão técnico da Prefeitura.

Art. 53 - As exigências deverão ser acompanhadas do seguinte, em ordem legal:

I - Relação cronológica dos títulos de domínio, desde 20 anos, com indicação da natureza e data de cada um, e do número e data das transcrições, ou certidões de títulos e prova que se acham devidamente transcritos;

II - Certidão Negativa do Registro de Imóveis, referente aos direitos reais enumerados no Código Civil;

III - Declaração formal do empreendedor, com outorga uxória passada em cartório, de que todas as despesas decorrentes da execução das obras de urbanização da área e previstas no memorial e projetos apresentados correrão por sua conta, já estando as mesmas incluídas no preço dos lotes, não cabendo aos compromissários compradores nem ao município qualquer ônus decorrentes;

IV - Certidão Negativa Geral da Fazenda Federal, Estadual e Municipal, do Foro e do Cartório de Protestos de Títulos;

V - Modelo do contrato padrão, contendo as condições de venda e as obrigações de ambas as partes contratantes.

Art. 54 - Os proprietários e responsáveis técnicos são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das exigências técnicas, na execução das obras de infra-estrutura projetadas.

Art. 55 - A licença será concedida mediante Alvará de Licença para execução, acompanhada de Cópia do Projeto aprovado, devidamente autenticado e com validade de 6 (seis) meses.

Art. 56 - Decorrido o prazo estabelecido para a execução das obras do loteamento, ou tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, deverá o projeto aprovado ser submetido à nova apreciação por parte do órgão técnico do município.

Parágrafo único - O disposto neste artigo não impede a Prefeitura de usar do direito de promover ação judicial, com vistas à execução das obras de infra-estrutura do loteamento.

CAPÍTULO IX **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 57 - A presente Lei aplica-se aos parcelamentos de solo urbano ainda não aprovados.

Art. 58 - Os loteamentos de fato, cujas edificações estiverem habitadas até a entrada em vigor da presente Lei, ficam dispensados das exigências dessa Lei, à exceção de: projetos, memoriais descritivos, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), publicação para regularização mediante Ofício Imobiliário e Licenciamento ambiental.

§ 1º - Os condôminos ou loteadores, terão o prazo de 1 (um) ano, a partir da entrada em vigor dessa Lei, para providenciarem a regularização dos mesmos.

§ 2º - A presente regularização poderá se dar na forma de extinção de condomínio.

§ 3º - Os proprietários de fato de edificações não regularizadas terão o prazo de 1 (um) ano, a partir da entrada em vigor dessa Lei, para providenciarem sua lotação no Cadastro Municipal.

Art. 59 - Os casos omissos dessa Lei serão resolvidos pelo Departamento de Engenharia da Prefeitura Municipal, observado o que dispõe a Legislação Federal e Estadual pertinente.

Art. 60 - Fica revogada a Lei nº 1.337, de 28 de dezembro de 1989.

Art. 61 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TAQUARI, 31 de maio de 2006.

Claudio Laurindo dos Reis Martins
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se:

Aline Pereira de Moraes
Secretária da Administração
e Recursos Humanos

 PROCESSO Nº

TERMO DE COMPROMISSO

De acordo com o inciso V do artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/79, e com os Artigos 16, 17 e 18 da Lei Municipal nº -----
 ----- (nome do interessado) -----
 --, -----,
 (nacionalidade)------(profissão)------(estado civil)
 CIC/MF nº -----, residente e domiciliado em -----
 -----, na rua -----, nº ----- apto. -----, e
 sua mulher -----,
 ----- (nome) (nacionalidade) (profissão) CIC/MF nº -----,
 residente e domiciliada no mesmo endereço, proprietário(s) do -----
 ------(loteamento desmembramento
 / condomínio por unidades autônomas) denominado -----
 - localizado na rua -----, entre as ruas -----
 -----, no bairro ----- na -----
 -----.(sede municipal / distrito) com ----- com
 ----- quarteirão(ões), (área total) (nº) e a Prefeitura Municipal,
 firmam o presente Termo de Compromisso com as seguintes cláusulas e
 condições:

Cláusula I – DA RESPONSABILIDADE

O proprietário do imóvel ou seus sucessores são os únicos responsáveis pela completa e final execução de todas as obras e instalações constantes dos projetos aprovados pela Prefeitura Municipal que compõem o processo único nº -----:

As obras e instalações serão realizadas rigorosamente conforme os projetos aprovados e as Normas de Serviço estabelecidas pelos órgãos: Empresa fornecedora de energia elétrica, empresa fornecedora de abastecimento de água, FEPAM, DAER, DNER sem quaisquer ônus ao município ou responsabilidade por eventuais indenizações a terceiros ou, ainda, por diferenças de medidas encontradas nos lotes parcelados, tudo conforme a legislação federal e municipal à matéria.

Cláusula II – DA GARANTIA

Como garantia da fiel e total execução das obras e obrigações assumidas, e de acordo com a legislação municipal referida, o proprietário presta ao Município a seguinte garantia:

Cláusula III – DO PRAZO

O proprietário do imóvel ou seus sucessores comprometem-se a executar e concluir as obras e instalações que compõem os projetos no prazo de ----- a contar da data de registro do -----
----- (loteamento / desmembramento / condomínio) no Registro de Imóveis sendo prorrogável na forma da lei. O Município poderá promover ação judicial competente se comprovada a incúria do(s) interessado(s) ou seus sucessores.

Cláusula IV – DA LIBERAÇÃO DA GARANTIA

O Município se compromete a liberar a garantia, total ou parcialmente, após a conclusão das obras e instalações, no todo ou em parte, nos termos dos artigos 17 e 18 da Lei Municipal nº -----.

Cláusula V – DAS ÁREAS QUE PASSARÃO AO DOMÍNIO MUNICIPAL

-----, ----- de ----- 20-----.

(Prefeito Municipal)

(Interessado)

(Cônjuge)

TESTEMUNHAS:

Nome:

Endereço:

CPF:

Nome:

Endereço:

CPF: