



Câmara de
Vereadores de
Caxias do Sul

LEI ORDINÁRIA Nº 6.810, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2007(ORIGINAL)

Processo: 67/2007

Autor: Poder Executivo

Data de Publicação: 28/12/2007 (jornal - Município)

Data de Promulgação: 20/12/2007

[Retornar](#)

[Versão para Impressão](#)

[Impressão Somente Texto](#)

[Visualizar Lei Compilada](#)

[alterações](#)

[observações](#)

[Enviar por E-mail](#)

Para pesquisar determinada palavra no texto utilize "ctrl + F"

LEI Nº 6.810, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2007.

Disciplina o parcelamento do solo para fins urbanos, a regularização fundiária sustentável e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos e a regularização fundiária sustentável de área urbana regem-se por esta Lei, denominada Lei do Parcelamento do Solo, observadas, no que couberem, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

§ 1º Excetuam-se das disposições desta Lei as zonas caracterizadas como de proteção de bacias de captação de água definidas como Zona das Águas, previstas na Lei que estabelece conceitos e funções da Zona das Águas (ZA) - bacias de captação e acumulação de água para o abastecimento do Município de Caxias do Sul, disciplina o uso e parcelamento do solo para estes espaços e dá outras providências.

§ 2º O parcelamento na zona de expansão urbana será possível em glebas contíguas ao perímetro urbano, providas com infra-estrutura urbana básica; quando não existente ou não suficiente, esta deverá ser implantada por conta do parcelador.

Art. 2º Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos e na regularização fundiária sustentável, serão observadas especialmente as diretrizes gerais da política urbana dispostas na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, e nos fundamentos da Lei Complementar nº 290, de 24 de setembro de 2007 - Plano Diretor Municipal.

Art. 3º Esta Lei tem por objetivo ordenar o espaço físico do Município equilibrando o parcelamento do solo com o ambiente sobre o qual se estabelece, o zoneamento de uso do solo, a infra-estrutura e os serviços públicos orientando, assim, agentes públicos e privados.

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, consideram-se os seguintes conceitos:

I - zona urbana: parcela do território que define o perímetro urbano estabelecido pelo Plano Diretor Municipal - PDM;

II - zona de expansão urbana: área contígua ao limite da zona urbana, conforme estabelecido pelo Plano Diretor Municipal - PDM;

III - zona rural: parcela do território que não integra o limite da zona urbana e de expansão urbana, conforme o PDM;

promovidas pelo Poder Público que visem a adequar assentamentos informais preexistentes, ocupados predominantemente por população de baixa renda, nos casos em que existem direitos reais legalmente constituídos, ou ainda conformações legais por ação discricionária do Poder Público, quando se tratar de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;

V – regularização fundiária de interesse específico: medidas específicas que o Poder Público poderá estabelecer para a regularização de parcelamentos não autorizados ou executados sem observância das normas vigentes, evitando padrões inadequados à sustentabilidade ambiental, ao desenvolvimento urbano, bem como ao patrimônio dos adquirentes, aplicando-se penalidades administrativas, civis e criminais ao empreendedor irregular ou a quem dela haja se beneficiado nos termos da legislação federal.

VI - gleba: imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

VII - lote: unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de loteamento ou desmembramento;

VIII - unidade autônoma: unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio urbanístico;

IX - fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino no que for comum ao condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária, ou percentual;

X - áreas destinadas a uso público/áreas públicas: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários/sociais e aos espaços livres de uso público;

XI - áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e às demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizadas como unidades autônomas;

XII - espaços livres de uso público: áreas destinadas ao lazer - praças, parques, outros, com tratamento paisagístico adequado;

XIII - equipamentos comunitários: equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

XIV - infra-estrutura básica: equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, iluminação pública, distribuição de energia elétrica, sistema de manejo de águas pluviais e pavimentação viária;

XV - infra-estrutura complementar: rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infra-estrutura básica;

XVI - logradouro público: espaço livre destinado pela municipalidade ao uso público;

XVII - licença urbanística e ambiental integrada: ato administrativo em que são estabelecidas as condições pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as condições e restrições de natureza urbanística e ambiental que devem ser seguidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

XVIII - licença final integrada: ato administrativo vinculado que declara que o empreendimento foi fisicamente implantado e executado de forma regular, com atendimento das exigências urbanísticas e ambientais estabelecidas pela legislação em vigor ou fixadas na licença urbanística e ambiental integrada;

XIX - termo de recebimento de obra: ato administrativo vinculado que declara que o empreendimento foi fisicamente implantado e executado de forma regular;

XX - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): áreas definidas pelo Plano Diretor Municipal destinadas predominantemente a programas habitacionais de interesse social e a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo; e

XXI - empreendedor: proprietário do imóvel a ser parcelado e que responde pela implantação do parcelamento.

Parágrafo único. Além do proprietário do imóvel, admite-se como empreendedor:

expresse sua anuência em relação ao empreendimento e se sub-rogue as obrigações do compromissário comprador, do cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

2.o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia da posse com o objetivo de implantação de parcelamento ou de regularização fundiária de interesse social;

3. a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado, ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis; e

4. a cooperativa habitacional, a associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio, as associações de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

Art. 5º O parcelamento do solo, obedecido o zoneamento de uso e ocupação do solo, classifica-se em:

I – Categoria I: quando destinado prioritariamente ao uso residencial;

II – Categoria II: quando destinado prioritariamente ao uso industrial, à atividade comercial e de serviços; e

III – Categoria III: quando destinado exclusivamente ao uso residencial e/ou de lazer, caracterizadamente unifamiliar, vedado o uso habitacional coletivo.

Art. 6º O parcelamento do solo urbano somente será admitido na zona urbana e de expansão urbana do Município sem prejuízo às legislações federais e estaduais pertinentes, nem aos dispositivos da presente Lei.

Parágrafo único. Também ficam obrigados ao cumprimento das disposições firmadas pela presente Lei o parcelamento do solo em virtude de divisão de imóvel, seja amigável ou judicial, inclusive quando praticada em inventário.

CAPITULO II DAS FORMAS DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

Art. 7º Parcelamento do solo é a divisão de gleba de terra em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, ainda que titulada por mais de um proprietário.

Art. 8º O parcelamento obedecerá às normas urbanísticas e ambientais aqui dispostas e às exigências específicas a serem estabelecidas por meio da licença urbanística ambiental integrada, sem prejuízo às legislações de outras esferas.

Parágrafo único. Também ficam obrigados ao cumprimento das disposições firmadas pela presente Lei o parcelamento do solo em virtude de divisão de imóvel, seja amigável ou judicial, inclusive quando praticada em inventário.

Art. 9º O parcelamento do solo urbano para fins urbanos, observado o zoneamento de uso do solo, será realizado nas formas de loteamento, desmembramento, fracionamento e condomínio urbanístico.

Parágrafo único. Será permitido o parcelamento integrado à edificação, sendo este o parcelamento em que a construção das edificações nos lotes ou unidades autônomas é feita pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de urbanização.

Art.10. Para efeito do art. 9º, aplicam-se os seguintes conceitos:

I - loteamento é a divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias, prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - desmembramento é a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III - fracionamento ou desdobro: é a subdivisão de lotes destinados a edificação, com a subdivisão de lote já configurado como tal em outro lote;

IV - condomínio urbanístico é a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos dentro do perímetro do condomínio; e

V - parcelamento integrado à edificação é a variante de parcelamento urbanístico em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização.

Parágrafo único. Também constitui loteamento a divisão de gleba com abertura de via prevista ou projetada pelo Município, sempre que originar lotes com testada para tal via.

Art.11. Poderão ser implantadas chácaras ou sítios de lazer de baixa densidade, sendo esses núcleos residenciais voltados a esse fim.

CAPÍTULO III DAS NORMAS AMBIENTAIS E URBANÍSTICAS GERAIS

Art.12. Na implantação de parcelamento do solo para fins urbanos serão observadas as normas gerais para cada modalidade, de acordo com a categoria aqui estabelecida, conforme exigências estabelecidas pelo órgão ambiental.

Art.13. Poderá ser admitida mais de uma modalidade de parcelamento em um mesmo empreendimento, considerando-se as demais restrições pertinentes.

CAPÍTULO IV DAS NORMAS URBANÍSTICAS

Seção I Das Normas Gerais Ambientais

Art. 14. Não será permitido o parcelamento do solo em:

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

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

III - áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se observadas as exigências ditadas pelo Município e órgão ambiental competente;

IV - áreas onde as condições geológicas não aconselham a edificação; e

V - áreas que abrigam florestas e demais formas de vegetação natural, assim definidas por ato do Poder Público, situados ou destinados:

a) ao longo de rio ou qualquer curso de água, em faixa marginal, nunca inferior a 15 (quinze) metros;

b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios de água naturais ou artificiais, em faixa marginal nunca inferior a 15 (quinze) metros;

c) nas nascentes, mesmo nos chamados olhos d'água, seja qual for a situação topográfica, num raio de 50 (cinquenta) metros;

d) no topo de morros e montes;

e) nas encostas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declividade;

f) a atenuar a erosão das terras;

g) a proteger sítios de excepcional beleza, valor científico ou histórico; e

h) a asilar exemplares de fauna e da flora ameaçados de extinção.

Art. 15. O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais e as obras necessárias à sua garantia serão feitas, obrigatoriamente, nas vias ou em faixas, reservadas para este fim.

Art. 16. Os cursos de água não poderão ser aterrados ou canalizados sem prévia autorização do Município e, no que couber, dos demais órgãos Federais e Estaduais competentes.

Art. 17. O Município deverá especificar os estudos técnicos a serem apresentados pelo empreendedor quando das necessidades aqui estabelecidas.

Seção II Das Normas Urbanísticas Gerais

Sub-Seção I Dos Quarteirões, Lotes e Unidades Autônomas

Art. 18. Os lotes e quarteirões e unidades autônomas, deverão atender aos requisitos do Quadro I, anexo à presente Lei.

§ 1º Não será permitido desmembramento ou fracionamento quando deles resultar faixa de lotes contíguos, de frente para uma mesma via, com extensão superior a 150 (cento e cinquenta) metros e/ou 300 (trezentos) metros, conforme Quadro I, caracterizando-se nesses casos a figura do loteamento.

§ 2º As extensões de quadras poderão ser alteradas, mediante parecer dos órgãos técnicos do Município, quando as condições de ordem topográfica, paisagística ou ambiental assim o exigirem.

§ 3º As edificações existentes sobre a gleba a parcelar devem observar os parâmetros urbanísticos correspondentes.

Subseção II Das Vias de Comunicação

Art. 19. Somente poderão ser parceladas glebas com acesso direto à via pública oficial em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município.

Parágrafo único. A necessidade de criação de via pública articulando e ligando o parcelamento ao sistema viário municipal será atendida desde que o parcelador suporte, a suas expensas, todos os ônus decorrentes.

Art. 20. Os projetos de parcelamento atenderão à hierarquização das vias pela sua função, conforme o Plano Diretor Municipal, sendo:

I - Via coletora: possui a função de distribuição do tráfego oriundo das vias locais para as radiais ou corredores de tráfego e anéis viários, ou desses para vias locais;

II - Via local: tem por característica estabelecer mobilidade em nível estritamente local e que opera em baixa velocidade; e

III - Via mínima: admitida excepcionalmente nos casos de prolongamento de vias existentes ou de vias sem condições de continuidade, desde que a extensão não ultrapasse 80 (oitenta) metros, incluída a praça de retorno.

Art. 21. Sem prejuízo das disposições do PDM, a largura das vias de comunicação, sua divisão em faixas de rolamento e passeio e demais especificações técnicas deverão obedecer aos seguintes padrões mínimos:

Via		Categoria I e III	Categoria II
principal ou coletora	Largura	20,00 m	30,00 m
	Faixa de rolamento	13,00 m	2 x 9,0 m
	Passeios	2 x 3,5 m	2 x 3,5 m
	Inclinação max. long.	14%	12%
	Raio curvat.min.	50,00 m	80,00 m
secundária ou local	Largura	15,00 m	20,00 m
	Faixa de rolamento	9,0 m	13,00 m

[Ir para o conteúdo\[1\]](#)[Ir para a busca\[2\]](#)[Ir para o rodapé\[3\]](#)[Acessibilidade\[4\]](#)

	Inclinação max. long.	18%	14%
	Raio curvat.min.	50,00 m	50,00 m
mínima	Largura	12,00 m	
	Faixa de rolamento	8,0 m	
	Passeios	2 x 2,0 m	
	Inclinação max. long.	18%	
	Raio curvat.min.	50,00 m	

§ 1º Os passeios para pedestres e canteiros centrais das vias de comunicação projetadas terão suas larguras estipuladas para cada caso, respeitada a faixa de rodagem estabelecida, sendo que a declividade máxima dos passeios será de 3% (três por cento) desde a testada à linha do cordão.

§ 2º No traçado das vias públicas se deverá:

a) observar ângulo de interseção não inferior a 60 (sessenta) graus; e

b) evitar as curvas reversas e, se existentes, deverão ser ligadas por tangentes de comprimento mínimo de 30 (trinta) metros para vias com largura inferior a 20 (vinte) metros, e no mínimo 50 (cinquenta) metros para as demais.

Art. 22. É obrigatória a reserva de área não edificável, com largura mínima de 15 (quinze) metros, ao longo de dutos, adutoras e linhas de transmissão de alta tensão.

Art. 23. Os parcelamentos situados ao longo de rodovias federais, estaduais, e linhas férreas, deverão conter ruas paralelas e contíguas às faixas de domínio, com largura mínima de 15 (quinze) metros.

Parágrafo único. Na impossibilidade técnica de atender o caput, será obrigatória a reserva de faixa não edificada com largura mínima de 15 (quinze) metros, contíguas às faixas de domínio, para a qual não será admitida testada de lotes.

Art. 24. Todos os loteamentos deverão, além de assegurar a continuidade das ruas e avenidas contíguas existentes ou projetadas, incorporar ao seu traçado viário as vias de circulação previstas na Estrutura Viária Municipal, quando contidas na gleba ou lindeiras a esta, segundo previsão legal posta nesta Lei.

§ 1º O Poder Executivo determinará a largura, perfil transversal, rampa máxima e sistema viário referido neste artigo.

§ 2º Quando não houver condições técnicas para a continuidade de via projetada do loteamento, deverá ter projetada e executada praça de retorno que permita a inscrição, na faixa de rolamento, de um círculo com diâmetro mínimo de 16 (dezesseis) metros para vias com largura inferior a 20 (vinte) metros, e 20 (vinte) metros para as demais.

Subseção III Das Áreas não viárias de Uso Público

Art. 25. Ao Poder Público caberá a indicação das áreas para equipamentos comunitários, espaços de uso público e de preservação ambiental ou paisagística, consubstanciada em planos específicos que indiquem diretrizes para tal.

Art. 26. As áreas não viárias de uso público terão garantido acesso direto à via pública, independente da modalidade de parcelamento a que pertencer.

Art. 27. Do parcelamento nas formas de Loteamento, Desmembramento e Condomínio Urbanístico, deverá ser reservada área não viária, correspondente ao mínimo 15% (quinze por cento) da área total da gleba para uso público, a qual deverá ser doada ao Município, sem qualquer ônus para este, sendo 7,5% (sete vírgula cinco por cento) destinados à área de recreação e 7,5% (sete vírgula cinco por cento) para instalação de equipamentos públicos comunitários.

§ 1º Excetua-se, para efeito de cálculo do percentual referido no caput, as áreas correspondentes à faixa de domínio da rede de transmissão de alta tensão, e as áreas de preservação permanente, desde que tituladas em favor do Município.

§ 2º A área referida no caput, poderá ser traduzida em outros bens imóveis e edificações situadas fora do empreendimento, desde que de equivalente valor, expresso o interesse público.

§ 3º Quando de condomínio urbanístico, a área referida no caput deverá ser externa ao mesmo.

Art. 28. As áreas públicas devidamente repassadas ao Município deverão ser cercadas conforme normas municipais e deverão receber placas indicando finalidade.

Art. 29. Ficam dispensados da reserva de 15% (quinze por cento), referida no art. 27, os seguintes casos:

I - parcelamento de glebas com área de até 10.000 (dez mil) m² inclusive, se situadas em local com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) até o limite parcelável, em especial na ZOC;

II - também está dispensado do cumprimento do disposto no art. 27, o desmembramento de gleba em duas ou mais partes, com quaisquer dimensões, sempre que estas, na mesma oportunidade sejam anexadas por fusão ou aglutinação aos imóveis contíguos. Idem no caso de desmembramento, nas mesmas condições, com a fusão ou aglutinação de uma ou mais partes, desde que a remanescente continue com as dimensões e área mínimas estabelecidas nesta Lei;

III - desmembramento nas condições do inciso anterior, em que o remanescente continue com dimensões e áreas mínimas estabelecidas nesta Lei.

Art. 30. Além da percentagem de área pública prevista, poderá ser solicitada área de reserva para passagem de redes de infra-estrutura previstas em planos ou projetos.

CAPÍTULO V DAS NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

Seção I Do Condomínio Urbanístico

Art. 31. O condomínio urbanístico aqui regrado, inclusive quando integrado à edificação, será regrado nos termos do Quadro I, anexo à presente Lei.

Art. 32. Caberá ao órgão de planejamento estabelecer critérios e quantitativos para definição do projeto urbanístico, distância necessária entre empreendimentos para evitar descontinuidade viária e o máximo de unidades permitidas.

Parágrafo único. Em qualquer caso o projeto urbanístico deverá contemplar o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) da área do empreendimento para uso comum dos condôminos, dos quais no mínimo 50% (cinquenta por cento) destinados ao lazer e recreação, e no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) destinados a reflorestamento e/ou manutenção da mata nativa.

Art. 33. Nos condomínios urbanísticos será exigido controle de acesso por guarita, portaria, bem como o fechamento do perímetro por cerca ou muro.

§ 1º As vias de circulação externa ao fechamento do condomínio deverão manter recuo mínimo de 5 (cinco) metros de largura para ajardinamento, arborização, podendo tal ser incorporado ao passeio público.

§ 2º Quando murados, a cada fração que exceder a altura de 3 (três) metros deverá corresponder equivalente acréscimo ao recuo referido no parágrafo anterior.

Art. 34. Fica assegurado ao Poder Público o acesso irrestrito aos condomínios urbanísticos, inclusive quando integrados à edificação, para o cumprimento das operações relativas à verificação dos serviços e fiscalização que lhe são cabíveis.

Art. 35. O sistema viário existente, ou previsto pelo Município, não poderá ser prejudicado, devendo sua hierarquia ser mantida e atendida junto ao projeto de parcelamento.

Parágrafo único. Poderão ser requeridas vias públicas paralelas ao entorno do fechamento para preservar a continuidade viária, a critério do órgão de planejamento e gestão territorial.

Art. 36. A largura das vias internas poderá ser menor ou inferior as previstas no art. 21, nunca inferior a 6 (seis) metros, exceto para passagem de pedestres.

Art. 37. Aos condôminos cabe a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas ao uso comum, da infraestrutura básica e complementar interna, do paisagismo, do acondicionamento e condução adequada dos resíduos sólidos.

Parágrafo único. A manutenção de que trata o caput pode ser realizada pelo Poder Público Municipal de forma onerosa, mediante prévio contrato celebrado com os condôminos.

Art. 38. São considerados de propriedade e responsabilidade comum dos condôminos, além daquelas constantes em convenção de condomínio:

- a) vias de acesso às unidades autônomas;
- b) infra-estrutura instalada;
- c) áreas de uso comum;
- d) áreas de lazer;
- e) fechamento externo (muros, cercas, outros) e faixas de proteção não-edificáveis; e
- f) guaritas.

Art. 39. As áreas degradadas que integrarem espaços de uso comum serão recuperadas e mantidas pelos condôminos, bem como as APPs a eles incorporadas.

§ 1º Quando houver recurso hídrico, será obrigatoriamente recomposta a mata ciliar.

§ 2º Às áreas de uso comum será dado tratamento paisagístico a constar junto às atribuições na convenção de condomínio.

Seção II Das Chácaras ou Sítios de Lazer

Art 40. Resultado do parcelamento de solo em locais de incentivo à atividade habitacional e de lazer de baixa densidade, possível nas zonas ZR1; ZOC e ZEU.

§ 1º A área mínima das chácaras ou sítios de lazer, será de 3.000,00m² (três mil metros quadrados), correspondendo a uma economia domiciliar.

§ 2º Quando em ZR1 ou ZEU, as vias internas de caráter local poderão ser dispensadas de pavimentação desde que seja implantado tratamento primário na pista de rolamento e drenagem que previna processos de erosão garantindo trafegabilidade e segurança principalmente em períodos de chuva.

Art. 41. Na zona rural serão admitidas chácaras ou sítios de recreio, desde que atendido o módulo mínimo rural.

Seção III Do Parcelamento de Interesse Social

Art. 42. O parcelamento de interesse social poderá ser implantado na ZR4 e na ZUM, exceto quando de iniciativa do Poder Público, que poderão ser executadas em qualquer zona.

Art. 43. Os empreendimentos a que se refere esta Lei poderão ser implantados por meio do Poder Público isoladamente, em convênio com órgãos de outras esferas públicas e pela iniciativa privada, podendo também estar vinculados à edificação.

Art. 44. A reserva de área para uso público poderá ser menor do que a prevista nesta Lei, desde que já existam equipamentos que atendam a nova demanda, conforme parecer do órgão de planejamento e gestão territorial.

Art. 45. Os parâmetros para parcelamentos de interesse social serão os constantes do Quadro I, anexo à presente Lei.

Parágrafo único. A pavimentação poderá ser dispensada em vias secundárias, locais ou mínimas, a critério do órgão licenciador.

CAPÍTULO VI DAS OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR, PODER PÚBLICO E CONDÔMINOS NA IMPLANTAÇÃO DE PARCELAMENTOS

Seção I Do empreendedor

Art. 47. Nos parcelamentos cabe ao empreendedor executar:

I - a demarcação:

- a) dos lotes;
- b) das áreas não-viárias destinadas ao uso público;
- c) das unidades autônomas e áreas destinadas ao uso comum quando nos condomínios urbanísticos; e
- d) dos limites das APPs;

II - a implantação:

- a) do sistema viário, com abertura da largura total das vias;
- b) da rede de abastecimento de água potável;
- c) da rede de distribuição de energia elétrica;
- d) do sistema de iluminação pública;
- e) do sistema de drenagem e do esgotamento pluvial;
- g) da pavimentação da pista de rolamento das vias;
- h) do cercamento da área referida no art. 28;
- i) do paisagismo e arborização nas áreas públicas e condominiais, conforme previsto nesta Lei;
- j) do plantio de árvores no alinhamento entre os lotes, conforme regulamento próprio do órgão responsável do Município;
- k) da instalação de hidrantes;
- l) do sistema de esgotamento sanitário;
- m) dos elementos da infra-estrutura complementar, no que couber;
- n) das edificações quando parcelamento integrado à edificação; e
- o) das medidas necessárias à recuperação/preservação de APP, quando definido na licença urbanística e ambiental emitida pelo órgão licenciador.

§ 1º A critério do Município, o empreendedor deverá reservar áreas para implantação de sistema de retenção de águas pluviais.

§ 2º É obrigatória a execução de sistema coletivo de esgoto por meio de rede do tipo separador absoluto e o sistema local de tratamento de esgoto - SLTE.

especificamente à efetivação do Plano Diretor de Esgotamento Sanitário - PDES.

§ 4º O Poder Público, por intermédio do SAMAE, poderá co-participar juntamente com o empreendedor ou outros setores públicos para a efetivação do disposto no § 1º.

§ 5º O empreendedor poderá ocupar área pública não-viária para instalar o SLTE, desde que obrigatoriamente utilize o sistema de esgoto por gravidade, com aprovação do SAMAE.

Art. 48. No caso de desmembramento inexistindo a infra-estrutura acima identificada, ou sendo a mesma deficiente ou incompleta, o proprietário de gleba a ser desmembrada deverá providenciar, a suas expensas, a execução, reparação ou complementação da dita infra-estrutura.

Art. 49. É de responsabilidade do empreendedor a manutenção da infra-estrutura básica, complementar e das áreas públicas não-viárias.

§ 1º No caso de loteamento a responsabilidade citada no *caput* é do empreendedor até a expedição do termo de recebimento por parte do Poder Público.

§ 2º No caso de condomínio urbanístico, a responsabilidade citada no *caput* se dá até a expedição da Licença Final Integrada e o registro da instituição de condomínio no Registro de Imóveis.

Seção II Do Poder Público

Art. 50. Ao Poder Público, seus concessionários e permissionários, uma vez expedida a Licença Final Integrada e Termo de Recebimento quando for o caso, cabe a operação e manutenção:

- I - da infra-estrutura básica;
- II - das áreas destinadas ao uso público; e
- III - da infra-estrutura complementar.

Art. 51. Serão disponibilizadas pelo Poder Público ou seus concessionários, permissionários, as informações sobre as redes externas e respectivos pontos de conexão necessários à implantação da infra-estrutura pertinente.

Seção III Dos Condôminos

Art. 52. Caberá aos condôminos a manutenção da infra-estrutura básica das áreas comuns a partir da expedição da Licença Final Integrada e do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades autônomas não alienadas.

Parágrafo único. A manutenção de que trata o *caput* pode ser realizada pelo Poder Público ou por seus concessionários, de forma onerosa, mediante prévio contrato celebrado com os condôminos.

CAPÍTULO VII DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS

Art. 53. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o empreendedor deverá solicitar a definição das diretrizes urbanísticas e ambientais apresentando os documentos relativos à gleba, de acordo com a etapa pertinente.

- I - Entende-se por diretrizes urbanísticas, no mínimo:
 - a) zoneamento de uso do solo incidente na gleba;
 - b) traçado viário considerando a hierarquia prevista;
 - c) restrições ambientais;
 - d) condicionantes para o abastecimento de água, para o esgotamento pluvial e sanitário;

e) localização aproximada das áreas para equipamentos públicos, urbanos e comunitários, e áreas livres para uso público e APPs;

f) condições de acessibilidade; e

g) condições complementares relacionadas à infra-estrutura básica indicadas pelo órgão licenciador.

II - Para a emissão das diretrizes urbanísticas serão apresentados os seguintes documentos relativos à gleba:

1. cópia do título de propriedade e correspondente registro atualizado;

2. planta de situação referida à cartografia municipal; e

3. levantamento planialtimétrico indicando, além dos limites e confrontações:

a) curvas de nível com equidistância de 2 (dois) metros;

b) área e medidas das divisas, tituladas e efetivas;

c) edificações e benfeitorias existentes;

d) hidrologia;

e) sistema viário existente e contíguo; e

f) incidência de dutos ou outros equipamentos urbanos.

4. Descrição sucinta do parcelamento pretendido.

5. Estudo de Impacto de Vizinhança, quando exigível, na forma da lei.

III - De posse das diretrizes urbanísticas, no prazo de 2 (dois) meses, sob pena de arquivamento do pedido, o empreendedor manifestará por escrito o interesse no prosseguimento da análise anexando:

a) solicitação de licenciamento prévio ambiental;

b) laudo geológico; e

c) laudo de cobertura vegetal.

§ 1º Ante o licenciamento prévio ambiental, as diretrizes urbanísticas poderão ser alteradas ou substituídas.

§ 2º A definição das diretrizes urbanísticas e ambientais referida no caput será expressa em planta acompanhada de comunicação de despacho com validade de 6 (seis) meses.

CAPITULO VIII DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I Da Documentação Exigida para Parcelar

Art. 54. No parcelamento, atendida a exigência firmada pelo art. 53 desta Lei, o empreendedor do imóvel deverá requerer aprovação do respectivo projeto, indicando nome por extenso, CPF, nacionalidade, e domicílio do requerente e, quando for o caso, o contrato social e CNPJ, completando com os documentos a seguir relacionados:

I - documentos de ordem legal:

a) descrição do loteamento indicando:

1. denominação;

3. área total do imóvel, com descrição das linhas de divisa e nomes dos confrontantes da gleba; e

4. quadro percentual, número de lotes e unidades autônomas.

b) Termo de Compromisso firmando todas as obrigações assumidas, os prazos de execução das obras e a indicação dos lotes ou as unidades autônomas ofertados na garantia das obrigações;

c) certidão vintenária, com indicação de natureza e data de cada título, número e data das transcrições, ou certidões de títulos e provas de que se acham devidamente transcritos;

d) certidão negativa de registro de imóveis referente aos direitos reais enumerados no art. 1.225 do Código Civil;

e) se o imóvel estiver sujeito à cláusula ou condição, ou gravado com direito real, declaração formal de seu titular passada em cartório e devidamente registrada, autorizando o parcelamento da gleba e a contratação e venda dos lotes ou das unidades autônomas;

f) declaração formal do interessado, com outorga uxória passada em cartório, de que todas as despesas decorrentes da urbanização da gleba e previstas no memorial e de projetos apresentados correrão por própria conta, já estando as mesmas incluídas no preço dos lotes ou das unidades autônomas, não cabendo aos compromissários compradores e/ou Município qualquer ônus;

g) certidão negativa do imóvel pela Fazenda Federal, Estadual e Municipal, do Foro e do Ofício de Protestos de Títulos e Documentos; e

h) modelo de contrato-tipo impresso contendo as condições de pagamento e as obrigações das partes contratantes com relação a serviços públicos e melhoramentos que serão executados, constantes do Termo de Compromisso, e mais cláusulas de seguinte teor:

1. "O adquirente declara, desde logo, estar ciente da planta do parcelamento, aprovada pelo Município"; e

2. Transcorridos os prazos fixados pelo município para a realização das condições impostas pela presente Lei, e não concluídas conforme o prometido pelo proprietário-parcelador, o promitente-comprador deverá suspender o pagamento das prestações, conforme a lei.

II - documentos de ordem técnica:

a) memorial descritivo contendo:

1. descrição da gleba, área total, limites e confrontações atualizadas;

2. cálculo ou quadro percentual da área parcelada;

3. descrição das áreas para uso público e para uso privado; e

4. características fundamentais das redes de água e esgoto pluvial, do sistema de esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação e cercamento das áreas públicas não viárias.

b) planta de situação da gleba com a indicação de área e medidas em conformidade com título de propriedade registrado;

c) planta planialtimétrica do levantamento topográfico da gleba, com curvas de nível de metro em metro, ultrapassando o perímetro da gleba a parcelar em todos os sentidos em 50 (cinquenta) metros, referida a RN (Referência de Nível) do serviço geográfico do Exército ou da rede municipal, indicando com exatidão os detalhes da gleba a parcelar, tais como: vias de comunicação existentes, obras de arte, cursos d'água, mananciais, sangas e outros acidentes naturais, bem como a localização de uma ou mais RN na gleba, referida a RN inicial da gleba, na escala 1:1000 (um para mil) ou 1:2000 (um para dois mil) e conterá o sistema viário proposto;

d) planta planimétrica do projeto, contendo os arruamentos, áreas institucionais, espaços reservados, lotes ou as unidades autônomas, obras de artes, construções existentes, demais elementos projetados, todos devidamente cotados e

e) perfis longitudinais de cada uma das vias com greides existentes e do projeto, indicados os cortes e aterros previstos e obras de contenção, nas escalas horizontal 1:1000 (um para mil) ou 1:2000 (um para dois mil) e vertical 1:2000 (um para dois mil);

f) perfis transversais das vias projetadas, com a largura dos passeios, faixas de rodagem, bem como declividades em função da pavimentação proposta para cada logradouro em número suficiente, de acordo com acidentes do terreno, na escala 1:100 (um para cem);

g) projeto completo da rede de distribuição d'água atendendo as diretrizes do SAMAE;

h) projeto completo da rede de drenagem e esgotamento pluvial de acordo com normas da Secretaria de Viação e Obras Públicas;

i) projeto completo da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública de acordo com as normas adotadas pelo órgão competente e Secretaria dos Serviços Públicos Urbanos, respectivamente;

j) projeto de obras de arte, se houver;

k) projeto de pavimentação, com especificação dos materiais a serem empregados, inclusive dos cordões;

l) projeto de cercamento da área pública não-viária;

m) orçamento detalhado, com relação de materiais e serviços dos projetos apresentados;

n) cronograma de obras;

o) projeto completo do Sistema de Esgotamento Sanitário, atendendo as diretrizes do SAMAE; e

p) quando não autorizada pelo SAMAE, a utilização de ETE já existente, o projeto completo da Estação de Tratamento de Esgoto Sanitário (ETE), conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ou Fundação Estadual de Proteção Ambiental, e/ou pelo Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto.

§ 1º O Município poderá exigir, além dos elementos acima, a apresentação de outras plantas, documentos e detalhes que julgar necessários para a perfeita elucidação do projeto ou da situação legal do imóvel ou de seus proprietários.

§ 2º As plantas, desenhos, cálculos memoriais, serviços e obras de que trata o presente artigo e seus itens deverão ser assinados pelo empreendedor e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

§ 3º Além do previsto no inciso II, alínea a), o memorial descritivo de condomínio urbanístico deve conter as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações, bem como refletir-se integralmente na convenção de condomínio.

Art. 55. No parcelamento na forma de desmembramento, atendida a exigência firmada no art. 53, o empreendedor do imóvel deverá requerer a aprovação do projeto, indicando nome por extenso, nacionalidade, CPF e domicílio e, quando for o caso, o contrato social e CNPJ, complementando com os seguintes documentos:

I - título de propriedade e respectiva matrícula;

II - planta de situação da gleba com a indicação de área e medidas em conformidade com o título de propriedade;

III - levantamento planialtimétrico da gleba indicando o sistema viário existente e contíguo e localização de edificações.

IV - projeto urbanístico com quadro de áreas;

V - memorial descritivo, descrição dos lotes ou das unidades autônomas e quadro de áreas; e

Art. 56. No parcelamento na forma de fracionamento, o proprietário deverá proceder conforme artigo anterior, anexando os documentos constantes dos incisos I a V.

Art. 57. Avalizados os aspectos de ordem técnica, o pedido será encaminhado para análise dos aspectos de ordem jurídica.

Parágrafo único. O Município encaminhará o processo a exame dos órgãos federais, estaduais e autarquias sempre que julgar conveniente ou oportuno, aguardando o respectivo pronunciamento.

Art. 58. O prazo para emissão do termo de recebimento ou licença final integrada será de 90 (noventa) dias a partir da data do respectivo protocolo.

Art. 59. A comunicação dada pela autoridade licenciadora indicando a existência de vícios ou irregularidades a serem sanados interrompe a contagem do prazo estabelecido no artigo anterior.

Seção II Da Tramitação dos Projetos

Art. 60. No caso de loteamento, aprovado administrativamente o projeto, o chefe do Poder Executivo publicará decreto correspondente, que conterà as condições em que o loteamento é autorizado, as obras a serem realizadas, os prazos a serem cumpridos, os lotes hipotecados como garantia das obrigações a que se vincularam as áreas cedidas ao domínio público, bem como dados identificadores do imóvel junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo único. Após a aprovação do projeto e edição do decreto, serão devolvidas ao requerente 2 (duas) vias do projeto para inscrição no ofício de registro de imóveis competente.

Art. 61. No caso de condomínio urbanístico será observado o artigo anterior sempre que do projeto resultar destinação de área de uso público.

Art. 62. A garantia hipotecária será celebrada por escritura pública.

Art. 63. No caso de desmembramento e/ou fracionamento, aprovado administrativamente o projeto, serão devolvidas duas vias do mesmo para inscrição no Ofício de Registro de Imóveis competente, acompanhado de certidão que contenha descrição dos lotes e as condições em que estão liberados.

CAPÍTULO IX DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 64. A execução das obras e serviços assumidos em decorrência de aprovação do parcelamento não poderá ultrapassar 2 (dois) anos.

§ 1º O prazo estipulado neste artigo poderá excepcionalmente ser prorrogado por até 2 (dois) anos a critério do Município, com pagamento de novos emolumentos.

§ 2º Durante a execução das obras de infra-estrutura, especialmente as de drenagem pluvial, abastecimento de água e esgotamento sanitário, deverá o interessado comunicar previamente ao Município o início dos trabalhos para o devido acompanhamento e a futura conclusão para vistoria final de todos os órgãos envolvidos.

§ 3º Findos os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos, o Município poderá executá-los na forma da legislação pertinente, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes ou as unidades autônomas previamente hipotecados, que se constituirão em bens dominiais do Município.

Art. 65. Poderá o Município aceitar o recebimento das obras de forma parcelada, uma vez atendidas todas as obrigações a que se vinculou o proprietário na forma desta Lei.

Parágrafo único. A liberação dos lotes ou as unidades autônomas hipotecados será total ou por etapas, na medida em que forem executadas as obras, de acordo com o Termo de Compromisso, mediante requerimento do interessado e a critério do Município.

[Ir para o conteúdo\[1\]](#)[Ir para a busca\[2\]](#)[Ir para o rodapé\[3\]](#)[Acessibilidade\[4\]](#)

de todos os requisitos exigidos nesta lei e nos projetos aprovados, o Município expedirá, a pedido do interessado, o competente Termo de Recebimento e/ou em se tratando de condomínio urbanístico, a Licença Final Integrada.

§ 1º A solicitação de vistoria deverá ser instruída com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário e responsável técnico;

II - cópia do registro de loteamento junto ao ofício de registro de imóveis; e

III - comprovante do recebimento das obras de eletrificação e de abastecimento de água e esgotamento sanitário, por parte dos órgãos competentes.

§ 2º A vistoria referida neste artigo será realizada por Comissão de Vistoria do Município, especificamente designada para este fim.

§ 3º Constatadas irregularidades na execução das obras e serviços, ficará o proprietário obrigado a repará-las, a suas expensas, sob pena de o município realizar a tarefa e exigir o devido ressarcimento.

§ 4º O prazo para emissão do Termo de Recebimento ou Licença Final Integrada será de 90 (noventa) dias a partir da data do respectivo protocolo.

§ 5º A comunicação dada pela autoridade licenciadora indicando a existência de vícios ou irregularidades a serem sanados interrompe a contagem do prazo estabelecido no artigo anterior.

Art. 67. Desde o registro do seu contrato, o adquirente de lote ou da unidade autônoma pode apresentar projeto de construção à autoridade municipal competente, ficando condicionada a expedição de "habite-se" ou de ato administrativo equivalente, à emissão da Licença Final Integrada do parcelamento.

CAPÍTULO X DA FISCALIZAÇÃO E DAS MULTAS

Art. 68. Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, será notificado o proprietário e o responsável técnico, para que corrijam a falha dentro do prazo que for concedido, que não poderá exceder a 30 (trinta) dias, contados da ciência pelo notificado.

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

§ 2º No caso do descumprimento das exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado competente auto de infração e/ou embargo das obras, aplicando-se multa em ambos os casos.

§ 3º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo o agente do Poder Público, para seu cumprimento, solicitar o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 69. Quando do embargo ou multa, poderá o empreendedor, sem efeito suspensivo, interpor:

I - impugnação, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, ao chefe da fiscalização; e

II - recurso, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados a partir da ciência da decisão de primeira instância administrativa.

Parágrafo único. Em qualquer instância recursal, o procedimento subordina-se ao pagamento da multa ou depósito do valor da mesma.

Art. 70. Pelas infrações das disposições da presente Lei, sem prejuízo da reparação, a suas expensas, serão aplicadas ao empreendedor as seguintes multas:

I - por iniciar as obras sem plano aprovado, ou depois de esgotados os prazos de execução, 225 (duzentos e vinte e cinco) VRMs;

II - pelo prosseguimento das obras embargadas, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa, 23 (vinte e três) VRMs por dia;

III - por aterrar, estreitar, represar ou desviar cursos d'água sem licença do Poder Público, ou em desacordo com a aprovação, ou se as executar sem adoção das precauções técnicas de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais aos escoamentos, 500 (quinhentos) VRMs; e

IV - por não adotar providências para sanar as falhas de que trata o item anterior, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa, 15 (quinze) VRMs por dia.

Art. 71. Por infrações a qualquer dispositivo desta Lei não discriminadas no artigo anterior será aplicada a multa de 15 (quinze) VRMs por dia.

Art. 72. Na reincidência, as multas serão aplicadas em triplo.

Art. 73. O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado, nem da obrigação de reparar a falha e, quando for o caso, de ressarcir o valor dos danos eventualmente causados ao Município ou a terceiros.

CAPÍTULO XI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 74. O Município não se responsabilizará por qualquer diferença que porventura se verifique em relação ao projeto aprovado, tanto nas áreas como nas dimensões e forma dos lotes, das unidades autônomas e dos quarteirões, respondendo o empreendedor pelas mesmas.

Art. 75. Havendo restrições quanto ao uso e ocupação do solo e de natureza ambiental ou urbanística, elas deverão constar nos contratos de compromisso de compra e venda dos lotes ou das unidades autônomas e nas escrituras definitivas decorrentes dos preceitos legais firmados pela legislação federal, estadual e municipal.

Art. 76. Na hipótese de o empreendedor desejar parcelar apenas parte de uma gleba de terras, a doação de que trata o art. 27 incidirá sobre tal parte da gleba, desde que a área remanescente seja igual ou superior a 20.000 (vinte mil) m².

Art. 77. O Poder Executivo Municipal providenciará, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, o envio de projeto de lei à Câmara Municipal tratando das situações consolidadas de parcelamentos (loteamentos e condomínios) não atingidos pela presente Lei.

Art. 78. O empreendedor do parcelamento, enquanto não aprovado definitivamente o projeto, fica proibido direta e indiretamente de realizar qualquer tipo de propaganda, obra ou compromisso de alienação de lotes ou das unidades autônomas.

Art. 79. Desde a escolha administrativa dos lotes ou das unidades autônomas oferecidos como garantia das obras, fica proibida a alienação dos mesmos, sob qualquer forma ou condição.

Art. 80. Para a implementação de programas de regularização fundiária de interesse social, bem como aquelas de interesse específico, serão observados os dispositivos da legislação federal e estadual.

Art. 81. O Poder Executivo, por meio do órgão competente, manterá arquivada uma cópia, a contar do pedido inicial do parcelamento, objetivando documentar toda a evolução do processo de aprovação do empreendimento.

Art. 82. Fica autorizado o Poder Executivo, mediante decreto, resolver os casos omissos decorrentes da aplicação da presente Lei.

Art. 83. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente as Leis nºs 3.300, de 29 de novembro de 1988; 4.470, de 24 de maio de 1996; 4.807, de 12 de março de 1998; 5.675, de 18 de julho de 2001; 5.733, de 31 de outubro de 2001; 5.911, de 23 de setembro de 2002; 5.981, de 25 de março de 2003; 6.047, de 28 de julho de 2003 e 6.627, de 13 de dezembro de 2006.

Art. 84. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Caxias do Sul, 20 de dezembro de 2007; 132º da Colonização e 117º da Emancipação Política.

PREFEITO MUNICIPAL.



Quadro 1 - Parcelamento