

Prefeitura Municipal de Lavras do Sul

Estado do Rio Grande do Sul
Rua Cel. Meza, 373 - Centro - Cx. Postal n.º 05 - Lavras do Sul
Fone: 55 282 -1244 - Fax : 55 282 -1267

LEI Nº 3.202 DE 27 DE AGOSTO DE 2012

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e revoga as Leis 3.080/2010 e a 3.197/2012.

O Prefeito Municipal de Lavras do Sul, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal de Lavras do Sul aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I Disposições Preliminares

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanísticos e a instituição de condomínios por unidades autônomas, constituídos por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme dispõem as Leis Federais, n.ºs. 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e 10.496 de 10 de janeiro de 2002, serão procedidos na forma desta Lei e dependerão de aprovação e licença da Prefeitura Municipal, através de seu órgão competente.

Art. 2º Parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação.

Art. 3º O parcelamento do solo e a realização de condomínios por unidades autônomas, para fins urbanos, somente serão admitidos nas zonas urbanas definidas em Lei Municipal.

§ 1º Considera-se parcelamento a divisão do solo em unidades independentes, para fins de edificação.

§ 2º Considera-se condomínio por unidades autônomas, a subdivisão de uma gleba em unidades autônomas para fins residenciais, apresentadas por designação especial e insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada, conforme as Leis Federais, n.ºs. 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e, 10.496 de 10 de janeiro de 2002, no que couber.

Art. 4º A presente lei tem como objetivo regulamentar o parcelamento do solo urbano na forma de **desmembramento** ou desdobre, remembramentos, loteamentos e arruamentos.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de área urbana em lotes destinados à edificação, de qualquer natureza, com abertura de novos arruamentos públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas já existentes.



Prefeitura Municipal de Lavras do Sul

Estado do Rio Grande do Sul
Rua Cel. Meza, 373 - Centro - Cx. Postal n.º 05 - Lavras do Sul
Fone: 55 282 -1244 - Fax : 55 282 -1267

§ 2º Considera-se desmembramento ou desdobre a subdivisão de área em lotes para edificação, quando for aproveitado o sistema viário oficial, sem que se abram novas vias ou se modifiquem as existentes.

§ 3º Considera-se fracionamento a modalidade de desmembramento, que resulte na subdivisão de um lote em dois ou mais lotes, destinados à edificação, desde que o imóvel a ser fracionado tenha a área igual ou inferior a 3.000m² (três mil metros quadrados).

§ 4º Todas as modalidades acima elencadas deverão prever reserva mínima de área verde, nas seguintes proporções:

De 10.000 m ² até	25.000 m ²	5%
De 25.000 m ² até	50.000 m ²	10%
De 50.000 m ² até	100.000 m ²	15%
Superior a	100.000 m ²	20%

§ 5º Para as áreas de até 10.000 m² será isento, em havendo nova solicitação de mesmo proprietário de área oriunda da mesma matrícula originária, passara a existir a incidência das proporções do parágrafo anterior baseado na totalidade das áreas somadas.

Art. 5º Consideram-se também fracionamentos, desde que não impliquem em alteração do sistema viário, as seguintes modalidades de parcelamento:

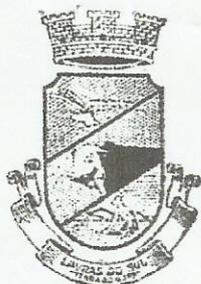
I - Parcelamento de gleba ou lote, no qual a parcela resultante, com qualquer dimensão, se destine a ser reunida a lote limdeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada para via pública, estabelecidas nesta Lei Municipal;

II - A divisão consensual ou judicial, bem como a partilha de imóveis nomeadamente nas hipóteses de:

- a) dissolução da sociedade conjugal;
- b) sucessão causa mortis;
- c) dissolução de sociedades ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal n. 6.766/79;
- d) extinção de condomínio constituído anteriormente, à data de vigência da Lei Federal n. 6.766/79.

§ 1º Do fracionamento previsto no inciso II, não poderá resultar maior número de lotes do que o de co-proprietário do imóvel original, observando-se a exigência de frente para a via pública, testada e área mínima previstas nesta Lei Municipal.

2



Prefeitura Municipal de Lavras do Sul

Estado do Rio Grande do Sul
Rua Cel. Meza, 373 - Centro - Cx. Postal n.º 05 - Lavras do Sul
Fone: 55 282 -1244 - Fax : 55 282 -1267

§ 2º Quando a divisão prevista no inciso II implicar na necessidade de abertura de vias, deverá ser feita pelos proprietários do imóvel, consoante ao que prescreve esta Lei e demais instrumentos legais, sem qualquer ônus ao Município.

§ 3º Todas as modalidades acima elencadas deverão prever reserva de área verde mínima de 20% (vinte por cento) da área a ser utilizada no empreendimento.

De 10.000 m ² até	25.000 m ²	5%
De 25.000 m ² até	50.000 m ²	10%
De 50.000 m ² até	100.000 m ²	15%
Superior a	100.000 m ²	20%

Art. 6º Considera-se também forma de parcelamento do solo, para efeito desta Lei e outras formas urbanísticas municipais, a instituição de condomínios por unidades autônomas, constituídos por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme estabelecido no Artigo Art. 8º da Lei Federal n. 4.591, de dezembro de 1964.

Parágrafo único. Todas as modalidades acima elencadas deverão prever reserva de área verde mínima de 20% (vinte por cento) da área a ser utilizada no empreendimento.

Art. 7º Os parcelamentos do solo urbano regidos pela presente Lei, em função do uso a que se destinam, classificam-se em:

I - Residenciais- São aqueles destinados ao uso residencial e às atividades comerciais e de serviço que lhes são complementares;

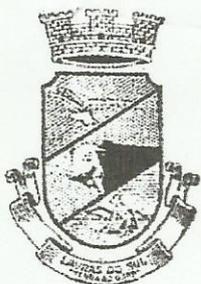
II - De interesse social- são os loteamentos residenciais destinados à população de baixa renda;

III - Para implantação de sítios de recreação são aqueles destinados a esta finalidade;

IV - Industriais- são aqueles destinados ao uso industrial e às atividades comerciais e de serviços que lhes são complementares.

Parágrafo Único. O parcelamento do solo obedecerá as zonas de uso previstas pela legislação urbanística Municipal, obedecida a reserva mínima de área verde, nas seguintes proporções:

De 10.000 m ² até	25.000 m ²	5%
De 25.000 m ² até	50.000 m ²	10%
De 50.000 m ² até	100.000 m ²	15%
Superior a	100.000 m ²	20%



Prefeitura Municipal de Lavras do Sul

Estado do Rio Grande do Sul
Rua Cel. Meza, 373 - Centro - Cx. Postal n.º 05 - Lavras do Sul
Fone: 55 282 -1244 - Fax : 55 282 -1267

Art. 8º Deverá ser negada licença para parcelamento do solo ou para condomínios de unidades autônomas, para fins urbanos que demande investimento público em obras de infra estrutura urbana e custeio de serviços e manutenção.

Art. 9º Somente será admitida a edificação em lotes urbanos resultantes de parcelamento do solo em condomínios por unidades autônomas, quando este parcelamento ou condomínio tiver sido previamente aprovado pelos órgãos competentes da Prefeitura, à luz da legislação vigente.

Art. 10. Considera-se arruamento:

- I- O sistema viário constante do projeto de loteamento;
- II- O prolongamento de vias ou abertura de vias projetadas em glebas de domínio público ou privado, com vistas a possibilitar o desmembramento para edificação;
- III- O prolongamento de vias ou abertura de vias projetadas, por iniciativa do Município, com vistas a dar continuidade ao sistema viário;
- IV- O arruamento já existente e definitivamente consolidado.

CAPÍTULO II

Da responsabilidade e garantias

Art. 11. As áreas destinadas ao sistema viário, à recreação e ao uso institucional exigidas por lei, passarão ao domínio Público municipal desde a data do registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer indenização por parte da Prefeitura.

§ 1º Considera-se área de uso institucional aquela destinada à utilização, pelo poder público, para serviços administrativos em geral a serviço do público.

§ 2º Considera-se área de recreação aquela destinada a atividades de lazer, esportivas, culturais e cívicas.

§ 3º O disposto neste artigo não se aplica aos condomínios de que trata esta Lei.

Art. 12. As áreas de recreação e de uso institucional, bem como as vias públicas constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo nas seguintes hipóteses, observados, respectivamente, os artigos 18, 23, e 28 da Lei Federal n. 6.766 de 19 de dezembro de 1979:

- I - Caducidade do ato administrativo de aprovação;
- II - Cancelamento do registro de parcelamento;

4



Prefeitura Municipal de Lavras do Sul

Estado do Rio Grande do Sul
Rua Cel. Meza, 373 - Centro - Cx. Postal n.º 05 - Lavras do Sul
Fone: 55 282 -1244 - Fax : 55 282 -1267

III - Alteração parcial do parcelamento registrado, desde que aprovado pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. O município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-las a fins outros daqueles previstos no projeto aprovado, salvo venda ou permuta, para aquisição de outra área de valor equivalente, a fim de melhor realocar a atividade pública, ouvida a população atingida na forma da legislação municipal pertinente.

Art. 13. A aprovação dada pela Prefeitura ao projeto de parcelamento ou condomínios, ficará condicionada a garantia e assinatura do Termo de Compromisso.

Art. 14. Mediante o Termo de Compromisso o interessado se obrigará:

I- a executar, às suas expensas, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras constantes dos projetos aprovados;

II- a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, segundo o padrão estabelecido pela Prefeitura;

III- a facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

IV- a fazer constar nos compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação de lotes, as condições de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras e serviços previstos nos projetos.

§ 1º O prazo a que se refere o inciso I deste artigo não poderá ser superior a 02 (dois) anos, podendo a Prefeitura, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeça ao disposto no parágrafo seguinte.

§ 2º A execução por etapa só poderá ser autorizada quando:

I- o Termo de Compromisso fixar prazo total para a execução completa das obras do parcelamento ou condomínio;

II- sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 15. As obras de infra-estrutura exigidas nesta Lei, quando da execução de qualquer forma de parcelamento do solo urbano considerada, deverão ser objeto de prestação de garantia, por parte do interessado, segundo as seguintes modalidades:

I - garantia hipotecária ou anticrética;

II - caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;

III - fiança bancária;

IV - seguro-garantia;

V - alienação fiduciária.



Prefeitura Municipal de Lavras do Sul

Estado do Rio Grande do Sul
Rua Cel. Meza, 373 - Centro - Cx. Postal n.º 05 - Lavras do Sul
Fone: 55 282 -1244 - Fax : 55 282 -1267

Parágrafo único. No caso de hipoteca, a mesma relativa a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor orçado para a infra-estrutura, convertida em lotes, em localização da escolha do Município. Em qualquer das demais modalidades de garantia, o valor desta será equivalente ao custo orçado das obras a serem executadas, aceito pelos órgãos técnicos competentes da Prefeitura.

Art. 16. No ato da garantia deverão constar, especificamente, as obras de responsabilidade do interessado e o prazo de sua execução.

Parágrafo único. Quando se tratar de hipoteca, o pacto de prestação de garantia será celebrado por escritura pública, onde constará a identificação das áreas dadas em garantia, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado e através do sistema de coordenadas, tomando como ponto de referência marcos permanentes, determinados pela Prefeitura.

Art. 17. Para fins de inscrição do parcelamento ou condomínio, no Registro de Imóveis, o interessado deverá ter executado as obras exigidas pela presente Lei, ou apresentar cópia do Termo de Compromisso e do cronograma de execução das obras, bem como de competente instrumento de garantia.

Parágrafo único. A inscrição do parcelamento ou condomínio no Registro de Imóveis se fará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto, sob, pena da caducidade desta aprovação.

Art. 18. Todas as obras e serviços exigidos por esta Lei, bem como qualquer outra benfeitoria efetuada pelo interessado nas vias e logradouros públicos em geral e nas áreas destinadas à recreação e ao uso público especial, passarão a integrar o domínio público municipal, desde a data do registro do parcelamento, no Registro de Imóveis, sem qualquer indenização por parte do poder público.

Parágrafo único. Este artigo não se aplica aos condomínios por unidades autônomas.

Art. 19. Decorrido o prazo estabelecido, através do Termo de Compromisso, para a execução das obras do parcelamento ou do condomínio e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, o Município promoverá a competente ação judicial.

Art. 20. Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao parcelamento ou condomínio, a Prefeitura, a requerimento do interessado, após a vistoria de seu órgão competente, dispensará a garantia prestada mediante expedição de Auto de Vistoria.

§ 1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma cópia do certificado de inscrição do Registro de Imóveis da gleba e da planta retificada definitiva



Prefeitura Municipal de Lavras do Sul

Estado do Rio Grande do Sul
Rua Cel. Meza, 373 - Centro - Cx. Postal n.º 05 - Lavras do Sul
Fone: 55 282 -1244 - Fax : 55 282 -1267

do parcelamento ou condomínio, digitalizado em PDF, ou em papel os quais serão considerados oficiais para todos os efeitos.

§ 2º No caso de garantia hipotecária, a área gravada poderá ser liberada parceladamente, a critério da Prefeitura, conforme forem sendo concluídas as obras e serviços de infra-estrutura, seguindo cronograma estabelecido.

Art. 21. A Prefeitura só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes, após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infra-estrutura urbana.

Art. 22. Nos condomínios por unidades autônomas, as obras relativas às edificações e equipamentos de uso comum deverão ser executadas anteriormente a qualquer obra de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

CAPÍTULO III Das restrições e vedações

Art. 23. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos e em condomínios por unidades autônomas, de acordo como que estabelecem as Leis Federais, n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, n. 4.771 de 15 de setembro de 1965 e n. 7.803 de 18 de junho de 1989 em:

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

II - áreas onde as condições sanitárias forem insalubres, até sua correção;

III - áreas alagadiças ou sujeitas a inundações, antes de assegurar o pleno escoamento das águas;

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

V - áreas de valor específico, ambiental, histórico, artístico, cultural, de lazer e turismo, instituídas com base na Constituição e Leis Federais, Estaduais e Municipais;

VI - florestas e demais formas de vegetação natural:

- a) situadas ao longo de rio ou qualquer curso de água, nascentes, mesmo nos chamados "olhos d'água, seja qual for a situação topográfica", respeitando a legislação ambiental pertinente, considerando as APP(Áreas de Preservação Permanente);
- b) situadas em áreas com declive igual ou superior a 45° (quarenta e cinco graus) equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declividade;
- c) situadas nas restingas, terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, estabilizadoras de mangues, antes de tomadas as providências para o escoamento das águas;
- d) situadas nos topos dos morros;






Prefeitura Municipal de Lavras do Sul

Estado do Rio Grande do Sul
Rua Cel. Meza, 373 - Centro - Cx. Postal n.º 05 - Lavras do Sul
Fone: 55 282 -1244 - Fax : 55 282 -1267

- e) destinadas a atenuar a erosão das terras;
- f) destinadas a formar faixas de proteção ao longo das rodovias e ferrovias;
- g) destinadas a auxiliar na defesa do território nacional, a critério das autoridades militares;
- h) que contenham exemplares da flora e fauna ameaçados de extinção;
- i) destinadas a proteger sítios de excepcional beleza ou de valor ambiental, científico ou histórico.

Parágrafo único. As situações previstas nas alíneas “d” até “i” do inciso VII deverão ser definidas por ato do poder público.

Art. 24. Em nenhum caso de parcelamento do solo poderá haver a interrupção do fluxo natural das águas, sendo que as obras quando necessárias para esse escoamento deverão ser construídas obrigatoriamente nas vias ou em faixas reservadas para este fim.

Art. 25. Nenhum curso de água poderá ficar no interior ou junto às divisas dos lotes, sendo obrigatória a implantação de vias ou áreas públicas de recreação em ambas as margens dos cursos d’água existentes no imóvel a ser parcelado.

Art. 26. Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa “não edificável”, de acordo com as legislações pertinentes.

Art. 27. Os cursos d’água não poderão ser aterrados ou canalizados sem licença ambiental e prévia autorização da Prefeitura Municipal.

CAPITULO IV Quarteirões e Lotes

Art. 28. Os quarteirões deverão atender aos seguintes requisitos:

- I - área máxima de 12.000 m² (doze mil metros quadrados);
- II - extensão máxima de 150m (cento e cinquenta metros).

Parágrafo único. Os condomínios por unidades autônomas não poderão ocupar área total com dimensões superiores às fixadas nos incisos I e II deste artigo nem prejudicar a continuidade do sistema viário previsto pela legislação municipal.

Art. 29. O desmembramento do solo que resultar em faixa de lotes contíguos com extensão superior a 150m (cento e cinquenta metros) deverá ser caracterizado neste caso como loteamento.

Art. 30. Nos lotes resultantes de loteamentos, desmembramentos e fracionamentos bem como nos condomínios por unidades autônomas as áreas deverão seguir os seguintes padrões urbanísticos

Destinação	Residencial	Residencial	Residencial	Industrial	Destinados a
------------	-------------	-------------	-------------	------------	--------------



Prefeitura Municipal de Lavras do Sul

Estado do Rio Grande do Sul
Rua Cel. Meza, 373 - Centro - Cx. Postal n.º 05 - Lavras do Sul
Fone: 55 282 -1244 - Fax : 55 282 -1267

Padrões	de interesse social		de esquina		Sítios de Lazer
Testada Mínima (m ²)	5	5	10	30	40
Área mínima (m)	125 m ²	125 m ²	200 m ²	1500 m ²	4000 m ²

Art. 31. Os quarteirões e os lotes deverão ser demarcados com marcos duradouros, segundo o padrão recomendado pela Prefeitura Municipal.

§ 1º A colocação de marcos e sua manutenção até a venda total dos lotes são de responsabilidade exclusiva do loteador ou condômino.

§ 2º Nenhum lote poderá ter frente voltada para passagem de pedestres, salvo nos loteamentos de interesse social, previsto nesta Lei.

CAPÍTULO V **Vias de comunicação**

Art. 32. Caberá à Prefeitura dar as diretrizes sobre o traçado, a largura, a rampa máxima, o raio mínimo e demais especificações das vias ou trechos de vias projetadas que interfiram na gleba a ser parcelada.

Art. 33. A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela sua função e características, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 34. O nivelamento do sistema viário da área parcelada deverá ser compatibilizado com os arruamentos adjacentes.

Art. 35. O ângulo de interseção das vias não poderá ser inferior a 60º (sessenta graus).

Art. 36. As vias sem saída deverão ter praça de retorno, que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 16m (dezesesseis metros), e nunca inferior ao dobro da largura da pista.

Art. 37. A altura do meio-fio não poderá exceder a 0,15 cm (quinze centímetros).

Art. 38. A declividade transversal dos passeios deverá ter no mínimo 2% (dois por cento) e não poderá exceder a 4% (quatro por cento).



Prefeitura Municipal de Lavras do Sul

Estado do Rio Grande do Sul
Rua Cel. Meza, 373 - Centro - Cx. Postal n.º 05 - Lavras do Sul
Fone: 55 282 -1244 - Fax : 55 282 -1267

Art. 39. As avenidas com canalização de curso de água deverão ter passeios margeando este curso, com largura nunca inferior a 2m (dois metros) de cada lado, mantidas as demais especificações.

Art. 40. A largura das vias de comunicação, interna de condomínio passa a largura total de 12 m para 10,40 m e a largura mínima de passeio de 2 m para 1,20 m

TIPO DE VIA ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS	Via Principal		Via Secundária	Via Local	Local com comprimento até 2 quarteirões	Passagem para pedestres	Via interna de condomínio	
	Com canteiro central	Sem canteiro central						
Largura Total Mínima	24m	20m	16m	14m	12m	6m	10,40m	
Largura mínima do passeio	Laterais	4m	4m	3m	2.5m	2m	-	1,20m
	Centrais	1m	-	-	-	-	-	-
Largura da faixa de rodagem (incl. Estacionamento)	7.5m	12m	10m	9m	8m	-	8m	
Inclinação longitudinal	Máxima	12m	18m	18m	10m	30m	-	30m
	Mínima	0,5m	0,5m	0,5m	0,5m	0,5m	0,5m	0,5m

§ 1º Considera-se via Principal aquela destinada à circulação geral.

§ 2º Considera-se via Secundária ou de ligação aquela destinada à circulação local e à canalização do tráfego para as vias principais.

§ 3º Considera-se via local aquela destinada ao simples acesso aos lotes.

Art. 41. A pavimentação e a arborização serão executadas de acordo com as normas expedidas pela Prefeitura.

Art. 42. Nos condomínios por unidades autônomas, cada prédio deverá ter acesso a logradouro público, através de via que atenda às seguintes condições:

10



Prefeitura Municipal de Lavras do Sul

Estado do Rio Grande do Sul
Rua Cel. Meza, 373 - Centro - Cx. Postal n.º 05 - Lavras do Sul
Fone: 55 282 -1244 - Fax : 55 282 -1267

- I - não possua declividade superior a 12% (doze por cento) em qualquer trecho;
- II - não tenha largura inferior a 15m (quinze metros);
- III - apresente perfis, equipamentos e condições técnicas de acordo com as exigências feitas para as vias públicas urbanas.

Art. 43. As faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizadas como arruamentos.

CAPÍTULO VI **Áreas de recreação e uso institucional**

Art. 44. Nos loteamentos destinados ao uso residencial, inclusive de interesse social, bem como nos de uso industrial, deverão ser reservadas áreas verde mínimas, nas seguintes proporções De 10.000 m² até 25.000 m² - 5% ; De 25.000 m² até 50.000 m² - 10%; De 50.000 m² até 100.000 m² - 15% e Superior a 100.000 m² - 20%, restando reservado ao município a destinação das áreas de recreação, uso institucional e vias públicas.

Art. 45. Nos condomínios por unidades autônomas deverão ser mantidas áreas livres para uso comum, destinadas a jardins e a equipamentos de recreação, em proporção nunca inferior a 15% (quinze por cento) da área total da gleba.

CAPÍTULO VII **Infra-estrutura**

Art. 46. Nos loteamentos urbanos deverão ser executados sob responsabilidade exclusiva do proprietário da gleba: a abertura, a instalação de redes de equipamentos para abastecimento de água potável e de energia elétrica, meio fio, esgoto doméstico e laudo de capacidade de absorção para tratamento individualizado e pluvial independente, obras de arte, bem como a construção de pontes e muros de arrimo necessários.

Art. 47. No desmembramento de glebas situadas em logradouros não servidos por redes de água, energia elétrica, meio fios, e esgotos doméstico e laudo de capacidade de absorção para tratamento individualizado, e pluvial independente, será exigida sua implantação, sob responsabilidade exclusiva do proprietário da gleba.



Prefeitura Municipal de Lavras do Sul

Estado do Rio Grande do Sul
Rua Cel. Meza, 373 - Centro - Cx. Postal n.º 05 - Lavras do Sul
Fone: 55 282 -1244 - Fax : 55 282 -1267

Parágrafo único: A pavimentação que trata este artigo, será determinada pelo poder público, levando em conta aquela já existente no entorno do desmembramento.

Art. 48. Os condomínios por unidades autônomas deverão atender ao que dispõe a presente Lei, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes, a pavimentação e os equipamentos que estiverem situados no interior da área condominial.

Art. 49. O sistema de esgotos domésticos a ser implantado deve ser em área não edificada e com acompanhamento da fiscalização do município, sendo definido pela Secretária de Saúde e Meio Ambiente, que fixará as diretrizes para cada caso específico.

CAPÍTULO VIII Procedimentos Administrativos

Art. 50. Para a realização de parcelamento do solo ou de condomínio por unidade autônoma, deverá ser encaminhada uma consulta prévia à Prefeitura Municipal, solicitando diretrizes para a urbanização da gleba.

Art. 51. O requerimento de consulta deve ser acompanhado de 2 (duas) cópias da planta topográfica do imóvel em escala 1:1000 ou 1:2000, contendo os seguintes elementos:

- I - as divisas do imóvel perfeitamente definidas;
- II - a orientação magnética;
- III - as curvas de nível , inseridas ao sistema oficial de referência de nível (RN) adotado pelo Município;
- IV - indicação das vias e logradouros públicos, áreas de recreação e de uso público especial existente no local e nas adjacências do perímetro do imóvel;
- V - localização de bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de grande porte e cursos de águas existentes no imóvel;
- VI - localização de construções já existentes;
- VII - localização das redes de infra-estrutura e dos equipamentos de serviço ao público.
- VIII - indicação do tipo de uso predominante a que se destina o imóvel;
- IX - indicação das dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
- X - título de propriedade do imóvel;
- XI - certidão de ônus reais;
- XII - certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel.

12



Prefeitura Municipal de Lavras do Sul

Estado do Rio Grande do Sul
Rua Cel. Meza, 373 - Centro - Cx. Postal n.º 05 - Lavras do Sul
Fone: 55 282 -1244 - Fax : 55 282 -1267

XIII - anuência prévia do Estado quando o parcelamento se enquadrar em um dos casos previstos pelo artigo 13 da Lei Federal 6.766, de 19/12/79;

XIV - declaração do órgão responsável, de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local;

XV - declaração do órgão responsável, de que é viável o abastecimento de água potável no local;

XVI - diretrizes do departamento de Meio Ambiente da Secretaria da Saúde e Meio Ambiente;

XVII - apreciação prévia do DAER ou DNIT, quando o imóvel confrontar com rodovias;

XIX - outras indicações que possam interessar à urbanização da gleba.

§ 1º A Prefeitura Municipal poderá dispensar a apresentação, nesta fase, do que dispõe o inciso III, quando as características da gleba puderem ser claramente avaliadas "in loco" pelos técnicos municipais.

Art. 52. A planta topográfica do imóvel deverá ser elaborada por profissional legalmente habilitado pelo CREA e apresentada em 2 (duas) cópias, assinadas pelo responsável técnico e pelo interessado ou seu representante legal.

Art. 53. Se a área a ser parcelada constituir parte de gleba maior, deverá ser apresentada, também planta de situação da área em relação à totalidade do imóvel.

Art. 54. A Prefeitura exigirá do interessado a extensão do levantamento topográfico da área a ser parcelada.

Art. 55. A Prefeitura indicará na planta apresentada as diretrizes a serem observadas no projeto:

I - as vias existentes ou projetadas que se relacionam com o imóvel a ser parcelado;

II - a área e a localização aproximada dos espaços que deverão ser destinados a recreação, ao uso público especial e ao comércio quando for o caso;

III - a relação dos equipamentos de infra-estrutura que deverão ser projetados e executados pelo interessado, quando for o caso;

IV - as faixas de terrenos necessárias ao escoamento das águas pluviais, quando for o caso;

§ 1º A Prefeitura terá prazo de 30 (trinta) dias para fornecer as diretrizes referidas neste artigo que vigorarão pelo prazo máximo de um ano.

13



Prefeitura Municipal de Lavras do Sul

Estado do Rio Grande do Sul
Rua Cel. Meza, 373 - Centro - Cx. Postal n.º 05 - Lavras do Sul
Fone: 55 282 -1244 - Fax : 55 282 -1267

Art. 56. O projeto urbanístico deverá atender as diretrizes fornecidas pela Prefeitura e ser elaborado na escala 1:1.000 por profissional devidamente habilitado pelo CREA, devendo ser assinado por este e pelo interessado ou seu representante legal.

Art. 57. Para fins de inscrição do parcelamento ou condomínio, no Registro de Imóveis, o interessado deverá ter executado as obras exigidas pela presente Lei, ou apresentar cópia do Termo de Compromisso e do cronograma de execução das obras, bem como de competente instrumento de garantia.

Parágrafo único. A inscrição do parcelamento ou condomínio no Registro de Imóveis se fará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto em 2ª FASE, sob pena da caducidade desta aprovação.

Art. 58. Todas as obras e serviços exigidos por esta Lei, bem como qualquer outra benfeitoria efetuada pelo interessado nas vias e logradouros públicos em geral e nas áreas destinadas à recreação e ao uso público especial, passarão a integrar o domínio público municipal, desde a data do registro do parcelamento, no Registro de Imóveis, sem qualquer indenização.

§ 1º O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-las a outros fins que não os previstos nesta Lei, salvo venda ou permuta para aquisição de outra área equivalente, a fim de melhor localizar a atividade pública prevista.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica aos condomínios por unidades autônomas.

Art. 59. Decorrido o prazo estabelecido, através do Termo de Compromisso, para a execução das obras do parcelamento ou do condomínio e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, o Município promoverá a competente ação judicial.

Art. 60. Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao parcelamento ou condomínio, a Prefeitura, a requerimento do interessado após a vistoria de seu órgão competente, dispensará a garantia prestada, mediante expedição de Auto de Vistoria.

§ 1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma cópia do certificado de inscrição do Registro de Imóveis da gleba e da planta retificada definitiva do parcelamento ou condomínio, digitalizado em PDF, ou em papel os quais serão considerados oficiais para todos os efeitos.

§ 2º No caso de garantia hipotecária, a área gravada poderá ser liberada parceladamente, a critério da Prefeitura, conforme forem sendo concluídas as obras e serviços de infra-estrutura, seguindo cronograma estabelecido.

14



Prefeitura Municipal de Lavras do Sul

Estado do Rio Grande do Sul
Rua Cel. Meza, 373 - Centro - Cx. Postal n.º 05 - Lavras do Sul
Fone: 55 282 -1244 - Fax : 55 282 -1267

§ 3º A parcela liberada da garantia hipotecária não poderá ser menor que um quarteirão do projeto.

Art. 61. A Prefeitura só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infra-estrutura urbana.

Art. 62. Nos condomínios por unidades autônomas, as obras relativas às edificações e equipamentos de uso comum deverão ser executadas anteriormente a qualquer obra de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

CAPÍTULO XI Fiscalização e Penalidades

Art. 63. Constatada infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura notificará o interessado e o responsável técnico, concedendo prazo de regularização da ocorrência de 30 (trinta) dias e prorrogável por igual tempo, contado da data da notificação.

Art. 64. No caso do não cumprimento das exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido será lavrado o competente Auto de infração ou Auto de Embargo das Obras, se estas estiverem em andamento, com a aplicação de multa em ambos os casos.

Art. 65. Após lavrado o Auto de Embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos, se necessário, com auxílio das autoridades policiais do Estado.

Art. 66. Provado o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recurso à Prefeitura, sem efeito suspensivo dentro de 15 (quinze) dias, contados da data de recebimento da notificação.

Art. 67. Pelas infrações das disposições desta Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, previstas nos nesta Lei e demais instrumentos legais, serão aplicadas ao proprietário as seguintes penalidades:

I - por iniciar a execução das obras sem projeto aprovado, ou fazê-los depois de esgotados os prazos de execução: 6 (seis) vezes o valor da Unidade de Referência do Município (URM);

II - por executar o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado: 6 (seis) vezes o valor da Unidade de Referência do Município (URM);

III - pelo prosseguimento de obra embargada: 50% (cinquenta por cento) da URM, por dia, a partir da data do embargo;



Prefeitura Municipal de Lavras do Sul

Estado do Rio Grande do Sul
Rua Cel. Meza, 373 - Centro - Cx. Postal n.º 05 - Lavras do Sul
Fone: 55 282 -1244 - Fax : 55 282 -1267

IV – por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, sem licença da Prefeitura ou órgão ambiental, ou fazê-lo sem as precauções técnicas, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais nos escoamentos: 3 (três) vezes a URM.

Parágrafo único. A Unidade de Referência do Município - URM mencionado nos incisos deste artigo é o instituído pela Lei Municipal n.º 747/77, Código Tributário do Município de Lavras do Sul e vigente no Município à data do Auto de Infração pelo qual for aplicado a multa.

Art. 68. Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminado no artigo anterior, será aplicada, por dia de permanência da irregularidade, a multa de 25% (vinte e cinco por cento) da URM.

Parágrafo único. Na reincidência da mesma infração (reincidência específica), as multas serão aplicadas em triplo (três vezes).

CAPÍTULO X Disposições transitórias e finais

Art. 69. O Poder Público Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações adicionais para a execução das obras e serviços exigidos por esta Lei.

Art. 70. Quando o proprietário de uma gleba pretender alienar uma parcela da mesma, cuja área seja igual ou inferior à estabelecida nesta Lei, a aprovação do parcelamento como fracionamento estará condicionado a assinatura de um termo de acordo, averbado no Cartório do registro de Imóveis, mediante o qual o proprietário e seus sucessores, quando intencionarem alienar mais uma parcela, ou o restante da gleba, obrigar-se-ão reservar as áreas de recreação e institucional, proporcionalmente à área total que originariamente detinha, bem como executar a infra-estrutura exigida por esta Lei.

Art. 71. Não caberá ao Poder Público Municipal qualquer responsabilidade por diferenças de áreas de lotes ou quadras verificadas em parcelamentos ou condomínios aprovados.

Art. 72. Nos locais das obras de infra-estrutura deverão ser colocadas placas contendo as datas estipuladas pela Prefeitura para seu início e término, o número da inscrição no Registro de Imóveis da Comarca e o endereço e a identificação legal dos responsáveis técnicos.



Prefeitura Municipal de Lavras do Sul

Estado do Rio Grande do Sul
Rua Cel. Meza, 373 - Centro - Cx. Postal n.º 05 - Lavras do Sul
Fone: 55 282 -1244 - Fax : 55 282 -1267

Art. 73. A denominação das vias de comunicação e logradouros públicos em geral, será fixada pelo Poder Público, bem como a numeração fornecida deverá estar fixada para liberação do habite-se.

Art. 74. Ficam automaticamente aprovados, dependendo apenas de registro no órgão técnico municipal correspondente, os desmembramentos e fracionamentos que tenham obtido inscrição no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lavras do Sul, da corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, desde que observada pelos lotes resultantes, em qualquer hipótese, frente para a via pública, com as características já contempladas nesta Lei.

Art. 75. Os loteamentos irregulares a partir da publicação da presente Lei terão 180 (cento e oitenta) dias para providenciar sua regularização.

Art. 76. As ocupações irregulares e desordenadas do solo do município, quando configuradas como conglomerado de habitações, deverão ser objeto de regularização fundiária, conforme determina o Estatuto das Cidades.

Art. 77. Os casos omissos na Presente Lei serão resolvidos mediante parecer do órgão técnico competente da Prefeitura, e parecer do órgão de assistência técnica correspondente do Estado, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

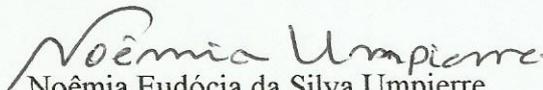
Art. 78. Esta Lei poderá ser revista e adequada no que for pertinente dentro de um período de dois anos a contar da data de sua publicação

Art. 79. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, e revoga as leis 3.080/2010 e 3.197/2012.

Gabinete do Prefeito Municipal de Lavras do Sul, 27 de agosto de 2012.


PAULO ALCIDES VIDAL DE SOUZA
Prefeito Municipal

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE:


Noêmia Eudócia da Silva Umpierre
Secretária de Administração