

**LEI Nº 679, DE 02 DE JUNHO DE 2004.****DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS E  
DESMEMBRAMENTOS, E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.**

**Darci José Lima da Rosa**, Prefeito Municipal de Glorinha, Estado do Rio Grande do Sul.

Faço saber, em cumprimento ao disposto no Artigo 55, Inciso IV, da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte

**LEI:****CAPÍTULO I  
DOS LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS**

**Art. 1º** – Os loteamentos e desmembramentos, atenderão ao que estiver especificado na presente lei.

**Art. 2º** - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta lei e as legislações estaduais e federais pertinentes.

§ 1º - Considera-se **LOTEAMENTO**, a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se **DESMEMBRAMENTO** a subdivisão de gleba em lotes, destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º - Considera-se lote, o terreno servido de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos aqui definidos.

§ 4º - Considera-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário com tratamento, abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

**Art. 3º** - O desmembramento de um lote em dois, desde que o novo lote e o remanescente atendam aos critérios estabelecidos para a zona em que estão compreendidos, na condição de que este seja o primeiro desmembramento nesta matrícula, poderá o município apenas emitir certidão de anuência para tal procedimento.

Parágrafo Único - Será tolerado o não atendimento dos critérios urbanísticos por parte de um dos lotes, na condição de anexação desde a matrícula do lote lindeiro, sendo esta condição expressa na certidão de anuência.

**Art. 4º** – Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas abrangidas pelo perímetro urbano definido por legislação municipal.

Parágrafo Único - Não será permitido o parcelamento do solo:

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

II – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública, sem que sejam previamente sanados.

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

IV – Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação.

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

VI – As áreas de preservação ou não edificadas definidas pelas legislações municipal, estadual ou federal, ao longo de cursos d'água, nascentes, lagos...poderão localizar-se no interior dos lotes, desde que o mesmo disponha de uma área adicional de no mínimo igual ao módulo mínimo do lote urbano que possibilite a edificação sobre o mesmo, sem prejuízo dos recursos a serem preservados.

VII – Junto as linhas de transmissão de energia elétrica, oleodutos, gasodutos, linhas férreas, estradas estaduais e federais, é obrigatória a existência de faixas reservadas, conforme norma sobre o assunto e definições do órgão de jurisdição.

**Art. 5º** – Os loteamentos, deverão atender pelo menos aos seguintes requisitos:

I – As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, institucionais e verdes, serão proporcionais a densidade de ocupação prevista, sendo que em qualquer situação, o somatório das quatro últimas não poderá ser inferior a 12% (doze por cento) do total da área parcelada, e terão sua localização definida pela municipalidade.

II – As vias de loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local além de atender as diretrizes da característica hierárquica que possuir.

III – Quando da existência de proposta de rua sem saída, com praça de retorno (cul-de-sac), a praça de retorno deverá Ter diâmetro mínimo de 20,00m.

IV – Os loteamentos situados ao longo de estradas federais, deverão conter ruas paralelas à faixa de domínio das referida estrada, com gabarito de via coletora.

## CAPÍTULO II

### PARCELAMENTO PARA FINS RESIDENCIAIS

**Art. 6º** - A infra-estrutura básica dos parcelamentos para fins residenciais situados na zona urbana consistirá no mínimo de :

I – vias de circulação pavimentadas com material a ser definido e padronizado pela Secretaria Municipal de Planejamento;

II – execução de meio-fio de concreto;

III – rede de escoamento das águas pluviais;

IV – energia elétrica pública e domiciliar;

V – iluminação pública;

VI – solução para o esgotamento sanitário;

VII – abastecimento de água potável.

**Art. 7º** – Os lotes nos parcelamentos para fins residenciais situados na zona urbana, deverão ter área mínima de 300,00m<sup>2</sup> com testada mínima de 10,00m em meio de quadra, e os de esquina terão área mínima de 360,00m<sup>2</sup> e testada mínima de 12,00m.

**Art. 8º** – Os quarteirões nos parcelamentos para fins residenciais situados na zona urbana terão comprimento máximo de 150,00m e largura máxima de 80,00m

**Art. 9º** – Os parcelamentos para fins residenciais poderão ser implantados na Macrozona de Ocupação Prioritária – MOP, Zona Urbana Prioritária para Ocupação Densificada - ZUPOD – sub-zona 1, sub-zona 2 e na Macrozona de Ocupação Rarefeita – MOR, Zona Urbana do Distrito do Maracanã. – ZUDM.

### CAPÍTULO III

#### PARCELAMENTO PARA FINS RESIDENCIAIS DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 10º** – A infra-estrutura básica dos parcelamentos residenciais de interesse social consistirá de no mínimo;

- I – vias de circulação;
- II – escoamento de águas pluviais;
- III – abastecimento de água potável;
- IV – solução para o esgotamento sanitário;
- V – energia elétrica pública e domiciliar.

**Art. 11** – Consideram-se loteamentos de interesse social, aqueles que apresentam características especiais e sejam destinados a população de baixo poder aquisitivo.

**Art. 12** – A execução de loteamentos de interesse social será de competência do poder público municipal, que poderá fazê-lo isoladamente, em convênio com outros órgãos estaduais ou federais, associado com a iniciativa privada ou com cooperativas habitacionais, somente nas áreas especiais de interesse social.

**Art. 13** – A área mínima dos lotes em meio de quadra será de 175,00m<sup>2</sup> com testada mínima de 7,00m os lotes de esquina terão área mínima de 200,00m<sup>2</sup> e testada mínima de 8,00m.

### CAPÍTULO IV

#### PARCELAMENTO PARA FINS INDUSTRIAIS

**Art. 14** – A infra-estrutura básica para os loteamentos industriais consistirá de no mínimo:

- I – vias de circulação pavimentadas com material a ser definido e padronizado pela Secretaria Municipal de Planejamento;
- II - execução de meio-fio de concreto;
- III – rede de escoamento das águas pluviais;
- IV – energia elétrica pública e nas unidades;
- V – iluminação pública;
- VI – solução para abastecimento de água potável.

**Art. 15** – Os lotes para parcelamentos industriais terão área mínima de 5.000,00m<sup>2</sup> e testada mínima de 50,00m.

**Art. 16** – Os quarteirões com finalidade industrial terão um comprimento máximo de 400m e largura máxima de 300,00m.

**Art. 17** – Os loteamentos com finalidade industrial só poderão ser implantados na ZUPOI – Zona Urbana Prioritária para Ocupação Industrial.

**Art. 18** – Nos desmembramentos de áreas superiores a 5.000,00m<sup>2</sup>, a autorização para desmembramento estará condicionada à cessão à Prefeitura Municipal, pelo proprietário, de uma área em lotes equivalente a 10% do total da área, a ter uso público, ou ser permutada a obtenção de áreas para o mesmo fim.

## CAPÍTULO V

### PARCELAMENTOS PARA FINS RURAIS OU AGRÍCOLAS

**Art. 19** – Os loteamentos de características rurais ou agrícolas serão feitos em função do Módulo Rural e com critérios definidos pelo INCRA.

## CAPÍTULO VI

### DA DOCUMENTAÇÃO

**Art. 20** - O processo de aprovação municipal para loteamentos e desmembramentos será realizado em duas etapas;

I - 1ª - Viabilidade Prévia;

II - 2ª - Análise, Aprovação e Licenciamento.

**Art. 21** – Para viabilização prévia de Loteamento ou Desmembramento, o requerente deverá protocolar solicitação contendo no mínimo:

I – requerimento de solicitação de viabilidade;

II – título de propriedade do imóvel;

III – declaração de VIABILIDADE de abastecimento d'água expedido pela CORSAN;

IV – declaração de VIABILIDADE de abastecimento de energia elétrica expedido pela RGE;

V - certidão negativa de tributos municipais ou certidão do INCRA;

VI – planta de situação com a demarcação do sistema viário do entorno imediato;

VII – levantamento planialtimétrico da área, referenciado ao RN oficial, com apresentação do meio atrópico e antrópico do cenário local;

VIII – parecer prévio do órgão metropolitano (para desmembramento de área superior a 5.000,00m<sup>2</sup> ou loteamento de qualquer área);

IX – apreciação prévia e exigências do órgão competente, quando em frente a rodovia estadual, federal, quando a gleba conter linha de transmissão elétrica, oleoduto ou gasoduto.

X – laudo descritivo do empreendimento pretendido, informando; a que se destina, com justificativa da necessidade de implantação do mesmo;

XI - ART dos responsáveis pelo levantamento e pelo laudo.

§1º - As plantas e memoriais deverão ser assinadas por profissionais legalmente habilitados, e deverão ser apresentados em duas vias.

§ 2º - O município poderá exigir informações adicionais tendo em vista a peculiaridades da área ou do empreendimento.

**Art. 22** – Para análise, aprovação e Licenciamento de Loteamento, o requerente deverá protocolar solicitação contendo no mínimo:

- I – Requerimento de solicitação de Aprovação e Licenciamento do Loteamento;
- II - Título de propriedade do imóvel;
- III - Cópia do contrato social da empresa;
- IV - Cópia do cartão CNPJ;
- V - Certidão de Ônus reais relativo ao imóvel;
- VI - Certidão negativa de tributos municipais relativo ao imóvel;
- VII - Cópia da viabilidade municipal para implantação do loteamento;
- VIII - Modelo de contrato padrão de promessa de compra e venda, cfme. legislação federal, e que indique que todas as despesas decorrentes da urbanização estão incluídas no preço do lote;
- IX - Memorial descritivo dos lotes;
- X - Prancha de situação da área na escala 1:10.000;
- XI - Prancha Urbanística na escala 1:2000;
- XII - Prancha do sistema viário com localização dos marcos e ângulos das esquinas na escala 1:2000;
- XIII - Prancha do levantamento planialtimétrico referenciada ao RN oficial;
- XIV - Projeto geométrico;
- XV - Memorial do geométrico;
- XVI - Projeto de pavimentação;
- XVII - Memorial de pavimentação;
- XVIII - Projeto de esgoto pluvial;
- XIX - Memorial do esgoto pluvial;
- XXI - Projeto elétrico e de iluminação pública aprovados pela RGE;
- XXII - Memorial aprovado pela RGE;
- XXIII - Projeto de abastecimento d'água aprovado pela CORSAN;
- XXIV - Memorial aprovado pela CORSAN;
- XXV - Licença de Implantação (L.I.) da FEPAM;
- XXVI - Orçamento , Cronograma e Declaração de Compromisso de execução das obras;
- XXVII - ARTs correspondentes aos projetos ,levantamentos e laudos apresentados.

Parágrafo único - O Projeto Urbanístico e os correspondentes memoriais serão apresentados em três vias, sendo que duas vias serão devolvidas ao requerente aprovadas, demais levantamentos, projetos e memoriais serão apresentados em uma única via que ficará no arquivo do município.

**Art. 23** – Para análise, aprovação e licenciamento de Desmembramento o requerente deverá protocolar solicitação contendo no mínimo:

- I - Requerimento de solicitação de aprovação do desmembramento;
- II - Título de propriedade do imóvel;
- III - Identificação do empreendedor: quando pessoa física, nome, endereço, CPF, identidade;
- IV - Identificação do empreendedor quando pessoa jurídica, cartão do CNPJ;
- V - Cópia do contrato social;
- VI - Certidão de Ônus reais relativa ao imóvel;
- VII – Certidão negativa de tributos municipais relativo ao imóvel;
- VIII - Cópia da viabilidade municipal de implantação do desmembramento;
- IX - Memorial descritivo dos lotes;
- X - Prancha de situação da área na escala 1:10.000;
- XI - Prancha urbanística na escala 1:2000;
- XII – ARTs correspondentes aos projetos e levantamentos apresentados.

## CAPÍTULO VII

### CAUÇÕES

**Art. 24** – Para garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelo proprietário, de acordo com o Termo de Compromisso, será exigida uma caução em lotes, que será igual ao montante das obras, nunca inferior a 20% do total dos lotes, hipotecadas à Prefeitura Municipal.

**Art. 25** – A liberação dos lotes hipotecados será total ou por etapas, a medida que forem sendo entregues as obras, de acordo com o Cronograma e o Termo de Compromisso, e aceitas pela Prefeitura Municipal, através de seu órgão técnico.

**Art. 26** – O loteador perderá a caução em favor da Prefeitura Municipal, a título de penalidade, pelo não cumprimento de qualquer obrigação prevista na presente lei.

## CAPÍTULO VIII

### EXECUÇÃO

**Art. 27** – A execução total das obras e serviços relativos aos projetos e ao Termo de Compromisso de execução de obras, deverá ser concluída às custas do loteador, de um prazo proporcional a área do loteamento e que não ultrapasse quatro anos.

**Art. 28** – Não serão licenciadas edificações individuais nos lotes, sem que hajam executadas as obras mínimas de infra-estrutura no loteamento.

## CAPÍTULO IX

### FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES

**Art. 29** – Verificada a infração de qualquer disposição desta lei, expedirá a Prefeitura uma intimação ao loteador e ao responsável técnico competente, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro de um prazo não superior a 30 dias, contados da data de emissão da intimação.

§ 1º - A verificação da infração, poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras, na vigência do Recebimento Provisório do Loteamento por parte da Prefeitura.

§ 2º - No caso do não cumprimento das exigências constantes da intimação, dentro do prazo concedido, será lavrado o competente Auto de Infração e Embargo das Obras, e aplicação de multas.

**Art. 30** – Pelas infrações das disposições da presente lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, serão aplicadas ao loteador as seguintes multas pagas em moeda corrente:

I - Por iniciar e executar obra sem projeto ou plano aprovado, ou depois de esgotados os prazos de execução: (10) dez vezes a Unidade Padrão da Tributação vigente no município.

II - Pelo prosseguimento das obras embargadas, 50%(cinquenta por cento) da Unidade Padrão Tributária por dia.

**Art. 31**– Na reincidência, as multas serão aplicadas em tripulo.

**Art. 32** – O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado e nem do ressarcimento de danos eventualmente causados.

**Art. 33** – Após a execução de 100% das obras, (loteamento totalmente implantado), comprovado por laudo de vistoria realizado por profissional habilitado da Prefeitura Municipal, solicitado por ofício, esta expedirá o Termo de Recebimento Provisório que terá validade de 12 meses, após este prazo e com base em nova vistoria onde comprovar-se as condições de total aprovação da execução das obras realizadas e materiais utilizados, será expedido o Termo de Recebimento Definitivo das obras do empreendimento, e este passará a Ter a manutenção do município.

**Art. 34** - Para os casos omissos na presente lei, será consultado o órgão técnico da Secretaria de Planejamento e o previsto na Lei nº 6766, de 19/12/1999, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, e o disposto nos artigos 15 a 18 da lei que criou o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado – PDDUI.

## CAPÍTULO X

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 35** – A presente lei será aplicada a todos os parcelamentos que vierem a ser implantados a partir da promulgação desta.

**Art. 36** – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 37** – Revogam-se as disposições em contrário.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE GLORINHA – RS**, em 02 de junho de 2004.

Darci José Lima da Rosa  
Prefeito Municipal

Briano Gil de Medeiros  
Sec. Mun. de Administração e Planejamento

Rafael Ely Stumpf  
Sec. Mun. da Fazenda

Ângela Cardoso Barcelos  
Sec. Mun. da Educação

José Alfredo Bergmüller  
Sec. Mun. da Agricultura, Indústria, Comércio e  
Turismo

José Fernando Ckless Soares  
Sec. Mun. de Desenvolvimento, Cultura e Captação de  
Recursos

Vilma Maria Oliveira da Silva  
Sec. Mun. de Assistência Social

Milene Lempek da Silva Rosa  
Sec. Mun. de Saúde

Antenor Knobeloch  
Sec. Mun. de Obras, Viação e Serviços Públicos

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

Briano Gil de Medeiros  
Sec. Mun. de Administração e Planejamento