



**LEI Nº 3.378, DE 19 DE SETEMBRO DE 2024**

Dispõe sobre o parcelamento do solo rural e o reconhecimento deste como área de expansão urbana ou zona de urbanização específica, conforme o caso, para efeito de regularização de sítios de lazer, chácaras de recreio e lotes rurais em geral, no município de Três de Maio e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL** Faço saber que a Câmara de Vereadores decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º A presente Lei dispõe sobre o parcelamento do solo estabelecendo critérios e métodos para a regularização de sítios de lazer, chácaras de recreio e lotes rurais em geral existentes na zona rural do Município de Três de Maio, reconhecendo tais áreas como áreas de expansão urbana ou zonas de urbanização específica, conforme o caso.

Art. 2º As disposições desta lei foram estabelecidas com os objetivos de:

I - Ordenar o crescimento e a distribuição equilibrada dos usos no território municipal;

II - Adequar a situação de famílias que habitam a zona rural nas condições nele especificadas, possibilitando a regularização da propriedade de modo a evitar o êxodo rural e o desenvolvimento de problemas de ordem social daí decorrentes;

III - Compatibilização do uso e ocupação do solo com o sistema viário e infraestrutura existentes;

IV - Viabilizar meios que proporcionem qualidade de vida à população, em espaço adequado e funcional;

V - Integrar as políticas públicas ao planejamento e gestão do uso dos espaços, na medida do possível ante a localização de tais áreas;

VI - Preservar o meio ambiente e valorizar os recursos naturais.

Art. 3º Para efeito da presente Lei considera-se:

I - **ÁREA PASSÍVEL DE REGULARIZAÇÃO** - Aquela que esteja situada dentro dos limites do município, na zona rural, e cuja existência de condomínio se encontre consolidada no título dominial que regula o imóvel ou pelo exercício da posse direta por seus ocupantes com a delimitação e isolamento do espaço físico de cada condômino, há mais de 01(um) ano, a contar da data da promulgação da presente Lei;

II - **ÁREA DE EXPANSÃO URBANA** - A fração de terra situada na zona rural do Município de Três de Maio, contígua à área urbana onde haverá a possibilidade de serem exercidas atividades tipicamente urbanas, tais como habitação e recreação, nos moldes e critérios estabelecidos na presente lei, não sendo permitido o exercício de atividades rurais em tais áreas;

Doe órgãos, doe sangue: **SALVE VIDAS!**

**Prefeitura Municipal de Três de Maio**

Palácio Municipal Walter Ullmann, Rua Alcy Ramos Tomasi, Nº 46, Centro - 98.910-000, Três de Maio - RS.  
(55) 3535-1122 / contato@tresdemaio.rs.gov.br







III- ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - A fração de terra situada na zona rural do Município de Três de Maio, que se encontra isolada da área urbana onde haverá a possibilidade de serem exercidas atividades tipicamente urbanas, tais como habitação, lazer, recreação e empresarial, nos moldes e critérios estabelecidos na presente lei, sem prejuízo da atividade rural;

IV- CHÁCARAS DE RECREIO - Fração de terra com no mínimo 1000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) inserida na área passível de regularização, declarada como área de expansão urbana ou zona de urbanização específica, onde será permitido o exercício de atividades tipicamente urbanas, tais como habitação, lazer, recreação e empresarial, nos moldes e critérios estabelecidos na presente lei, observando-se as limitações de exercício de atividades para cada tipo de área.

V - ÁREA RURAL DENTRO DO PERÍMETRO URBANO: Fração de área rural situada dentro do perímetro urbano do município e cuja existência do condomínio se encontre consolidada no título dominial que regula o imóvel, com ocupação residencial, comercial e/ou empresarial, comprovada através de imagens do Google Earth, há pelo menos 10 anos da data de início de vigência da presente Lei;

§ 1º Para as frações de áreas rurais situadas dentro do perímetro urbano, consolidadas no título dominial que regula o imóvel, após o período mínimo de 10 anos do início da vigência da presente Lei, será permitido a regularização de 25% do total da área constante da matrícula a ser desmembrada, sendo que o restante deverá atender a legislação referente ao parcelamento de solo urbano.

Art. 4º Fica estabelecido que o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, com o auxílio da equipe técnica do Setor de Engenharia e Fiscalização de Obra do Município procederá avaliação dos processos relativos à regularização das áreas objeto da presente lei, emitindo parecer fundamentado quanto à viabilidade ou não da regularização como áreas de expansão urbana ou zonas de urbanização específica, conforme o caso.

§ 1º Uma vez emitido parecer favorável pelo aludido Conselho, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data do parecer a área em questão será declarada por Decreto do Poder Executivo como Zona de Urbanização Específica ou Área de Expansão Urbana conforme o caso, viabilizando o imediato desmembramento da área junto à matrícula que regula o imóvel.

I - Uma vez desmembrada a área, o imóvel deverá permanecer indisponível ou caucionado em favor do Município até que se cumpram as obrigações estabelecidas na presente lei.

§ 2º No caso de emissão de parecer pela inviabilidade da regularização este deverá apresentar-se de forma fundamentada, especificando, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 3º Quando a irregularidade se referir à ausência de documentos, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável facultará ao interessado prazo não superior a 30 (trinta) dias para a apresentação e correção da irregularidade.

Doe órgãos, doe sangue: **SALVE VIDAS!**







I- Uma vez apresentado o documento o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável terá devolvido o prazo de que trata o parágrafo único do artigo 7º para a emissão de parecer.

§ 4º No caso de conclusão do processo de regularização da forma como prevista no parágrafo anterior, o mesmo será arquivado, de sorte que a regularização da área objeto daquele somente será possível mediante novo processo/requerimento, cumpridas as exigências apontadas no parecer emitido no processo anterior, podendo, contudo, as autoridades municipais aproveitarem atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.

Art. 5º Fica desde já estabelecido que não será permitido o parcelamento do solo para regularização de sítios de lazer, chácaras de recreio e lotes rurais em geral:

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 à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

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 - Em áreas de Reserva Legal registradas;

VII - Em áreas de Preservação Permanente;

Parágrafo Único. Áreas que tenham, anteriormente, exibido condições impróprias para a regularização e que tenham se sujeitado às correções que as tornem próprias a regularização, poderão ser objeto de novo requerimento de regularização nos moldes previstos na presente Lei.

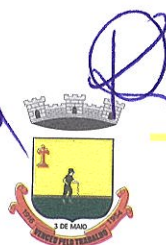
Art. 6º Para efeitos desta lei será considerada área passível de regularização qualquer área que esteja situada na zona rural do município com adensamentos com usos e características urbanas, bem como em imóveis destinados à moradia ou lazer de seus ocupantes, ainda que em copropriedade ou comunhão com ente privado, obedecidos os critérios da presente Lei.

Art. 7º Uma vez editada a Lei caberá ao interessado, proprietário/possuidor de sítios de lazer, chácaras de recreio e lotes rurais em geral existentes no Município, a apresentação, no prazo máximo e impreterível de 06 (seis) meses a contar da data de promulgação da presente Lei, de requerimento junto ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, o qual deverá estar acompanhado do devido projeto de regularização, obedecidos os critérios estabelecidos na presente Lei.

Doe órgãos, doe sangue: **SALVE VIDAS!**

Prefeitura Municipal de Três de Maio

Palácio Municipal Walter Ullmann, Rua Alcy Ramos Tomasi, Nº 46, Centro - 98.910-000, Três de Maio - RS.  
(55) 3535-1122 / contato@tresdemaio.rs.gov.br







Parágrafo único. Protocolizado o requerimento o Conselho Municipal Desenvolvimento Sustentável terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para a emissão de parecer.

Art. 8º Para efeitos de regularização de sítios de lazer, chácaras de recreio e lotes rurais em geral far-se-á necessário que o requerimento que alude o artigo anterior esteja instruído com projeto de regularização o qual compreenderá, obrigatoriamente, os seguintes requisitos e obrigações a serem apresentados:

I - Certidão atualizada da matrícula do imóvel com data de expedição inferior a 180 dias, acompanhada do memorial descritivo da área total constante da mesma;

II - Apresentação do memorial descritivo do imóvel, o qual não poderá ter área inferior a 1.000 metros quadrados e onde deverá estar demarcada a área não inferior à 5% (cinco por cento) da área do imóvel a ser destinada à reserva legal para a plantação e manutenção de mudas de árvores frutíferas e nativas;

III - apresentação de termo de anuência assinado pelo proprietário de direito do bem não se opondo ao projeto de regularização e ao desmembramento da área, caso o interessado não possua o título de domínio do imóvel;

IV - Apresentação de termo de anuência dos confrontantes quanto à descrição e divisa do imóvel objeto da regularização;

V - Indicação dos cursos d'água, nascentes, áreas de Preservação Permanente e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na área;

VII - Cronograma de execução das obras e obrigações;

VIII - ART ou RRT de projeto e execução de todos os itens a serem realizados;

IX - Laudo geológico.

Art. 9º Uma vez aprovado o projeto o interessado terá o prazo de 02 (dois) anos para a execução das obrigações ali assumidas, devendo a área objeto de regularização ser dotada das seguintes infraestruturas:

I - Escoamento de águas pluviais;

II - Escoamento sanitário sendo proibido seu lançamento "in natura" em rios, cursos d'água, lagos ou represas naturais ou artificiais, devendo, necessariamente, ocorrer a instalação e/ou regularização de filtro anaeróbio, fossa séptica e sumidouro aprovada pelos órgãos competentes;

III - Energia elétrica;

IV - Vias de acesso à propriedade de terra batida ou pavimentação impermeabilizada ou semi-impermeabilizada, devendo estas estarem articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local;

V - Cerca divisória ou outro meio físico de delimitação que propicie o integral isolamento da área objeto de regularização;

VI - Respeito às dimensões e uso das Área de Preservação Permanente - APP, segundo a Lei nº 12.651/2012, caso haja APP.

Doe órgãos, doe sangue: **SALVE VIDAS!**







§ 1º O Município expedirá termo de autorização assinado pelo Secretário de Habitação, Meio Ambiente e Urbanismo ou pelo Prefeito Municipal para apresentação junto à companhia de energia local, para solicitação de instalação de energia elétrica caso seja este exigido pela mesma.

§ 2º Findo o prazo a que se refere o *caput* deste artigo, ou, a requerimento do interessado, o município através da equipe de fiscalização de obras procederá a vistoria no imóvel de modo a constatar a execução das obrigações estabelecidas no projeto, emitindo a competente Autorização para cancelamento da indisponibilidade ou caução junto à Serventia Registral de Imóveis.

§ 3º Apresentado o projeto e em não sendo atendidas as exigências no prazo estabelecido no artigo 9º, haverá a incidência de multa no valor correspondente a 1.000 Unidade Financeira Municipal - UFM, a ser paga em favor do Município, sem prejuízo das demais sanções previstas na presente Lei.

§ 4º A partir do exercício imediatamente posterior à data da expedição da autorização de cancelamento da indisponibilidade ou da caução de que trata o § 2º deste artigo, sobre o imóvel passará a incidir o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) nos termos e condições estabelecidos na legislação específica que rege a matéria.

Art. 10. Uma vez emitida a Certidão de Regularização de Imóvel pelo Município, procedido o desmembramento da área junto à matrícula que regula o mesmo e cancelada a indisponibilidade ou caução, conforme o caso, o lote em questão será considerado unidade isolada podendo ser alienada, sendo vedado seu desmembramento (exceto em caso de urbanização).

Art. 11. Fica estabelecido que o Município de Três de Maio está isento de quaisquer responsabilidades quanto às áreas passíveis de regularização no que se refere à infraestrutura das mesmas, bem como à instalação de creches ou unidades escolares, postos de atendimento à saúde, hospitais, postos de atendimento de qualquer natureza ou qualquer outro serviço público, limitando sua atuação no fornecimento de transporte público para alunos e serviço de coleta de lixo, mediante a colocação de caçambas comunitárias na via de acesso para o depósito de lixo.

Art. 12. Nas áreas passíveis de regularização não será exigida a existência de áreas institucionais, assim como fica expressamente dispensada a exigência de pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, calçadas e iluminação pública nas vias de acesso, sendo, contudo, proibida vias de acesso com largura inferior a 8,00 metros.

Art. 13. Em não havendo a regularização da área no prazo estabelecido no artigo 9º, o Município procederá a alienação do bem dado em caução para, com o fruto da venda, realizar as benfeitorias necessárias à regularização do imóvel e receber a multa estabelecida no § 3º do artigo 9º, restituindo ao proprietário/possuidor o saldo remanescente obtido, ou, no caso de bem indisponível, procederá a execução do valor da multa, bem como das despesas

Doe órgãos, doe sangue: **SALVE VIDAS!**

Prefeitura Municipal de Três de Maio

Palácio Municipal Walter Ullmann, Rua Alcy Ramos Tomasi, Nº 46, Centro - 98.910-000, Três de Maio - RS.  
(55) 3535-1122 / contato@tresdemaio.rs.gov.br





necessárias à regularização do imóvel, permanecendo a indisponibilidade até o final do processo necessário para tanto.

Art. 14. Após a emissão da matrícula individualizada do lote regularizado, o proprietário poderá solicitar a aprovação do projeto de construção das edificações que serão construídas no referido lote ou encaminhar a regularização das edificações, caso já sejam existentes.

Parágrafo Único. Caso não exista zoneamento específico para o regramento urbanístico no local do lote, deverá ser considerado os índices urbanísticos, recuos e afastamentos do zoneamento Mista 2.

Art. 15. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 16. A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TRÊS DE MAIO, EM 19 DE SETEMBRO DE 2024.

MARCOS VINÍCIUS BENEDETTI CORSO

Prefeito Municipal

RAFAEL REINHEIMER DOS SANTOS

Secretário Municipal de Habitação, Meio Ambiente e Urbanismo

Registre-se e Publique-se

Kátia Löwe

KÁTIA LÖWE

Agente Administrativo Auxiliar no exercício do cargo de Secretário Municipal de Administração

Doe órgãos, doe sangue: **SALVE VIDAS!**

Prefeitura Municipal de Três de Maio

Palácio Municipal Walter Ullmann, Rua Alcy Ramos Tomasi, N° 46, Centro - 98.910-000, Três de Maio - RS.  
(55) 3535-1122 / contato@tresdemaio.rs.gov.br

