



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ GONZAGA
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO - SEAD

LEI N.º 3.982, DE 11 DE MAIO DE 2021.

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de SÃO LUIZ GONZAGA e dá outras providências.

O **Prefeito Municipal de São Luiz Gonzaga**. Faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu, com fulcro no art. 15, IV, da Lei Orgânica Municipal, sancionei e agora promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos obedece ao disposto nesta Lei e na legislação federal e estadual pertinente e depende de prévia aprovação e licença do Poder Executivo Municipal, através do órgão competente.

§ 1º - Somente é admitido o parcelamento do solo para fins urbanos aquele efetuado na zona urbana, assim designada por lei municipal.

§ 2º - O parcelamento de áreas rurais para fins urbanos, desde que incluídas na zona urbana depende, ainda, da solicitação de cancelamento do cadastro rural junto ao órgão competente.

§ 3º - Para qualquer lote urbano é necessário manter a medida mínima de 8,00 m de testada até a profundidade equivalente à medida da testada. Emenda Legislativa Incluída pela Lei nº 4.096 de 14 de agosto de 2003.

Art. 2º - Para efeitos desta Lei, considera-se parcelamento do solo para fins urbanos:

“Doe órgãos, doe sangue, salve vidas”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ GONZAGA
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO - SEAD

I - **loteamento**: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros Públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes;

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

III - **desdobro, desdobramento, subdivisão ou fracionamento**: é a divisão de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado para a formação de novos lotes;

IV - **remembramento ou fusão**: é o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de unidades maiores.

Art. 3º - Equipara-se a loteamento:

I - o arruamento que constituir abertura ou prolongamento de vias realizadas por particulares ou pelo Poder Público, incluindo aquelas previstas pelo poder público municipal;

II - o parcelamento do solo em lotes contíguos, de frente para uma mesma via, em extensão superior a 100m (cem metros);

III - o parcelamento de glebas com área igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), independente do uso a que se destinam os lotes resultantes e das suas áreas.

Art. 4º - Equipara-se a desmembramento:

I - o parcelamento de glebas com área inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) em dois ou mais lotes destinados à edificação;

II - o parcelamento do imóvel destinado a reunir a parcela resultante a lote lindeiro, desde que o lote remanescente mantenha as dimensões mínimas previstas no Artigo 8º desta Lei;

III - o parcelamento de imóveis de forma consensual ou judicial por:

a) dissolução de sociedade conjugal;

b) sucessão "causa mortis";

c) dissolução de sociedades ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal Nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

“Doe órgãos, doe sangue, salve vidas”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ GONZAGA
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO - SEAD

§ 1º - É mantido o módulo máximo de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) para o parcelamento de glebas situadas na Zona Urbana, conforme definição da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de SÃO LUIZ GONZAGA.

§ 2º - Excetua-se do disposto no parágrafo 1º deste Artigo a gleba original que tenha área inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e esteja escriturada há mais de dois anos da data de publicação desta Lei, desde que o seu parcelamento não implique em implantação ou alteração do sistema viário.

Art. 5º - Não é permitido o parcelamento do solo urbano:

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 quaisquer materiais nocivos à saúde pública, sem prévio saneamento;

III - em terrenos que apresentam condições geotécnicas desfavoráveis;

IV - em áreas de preservação permanente, de proteção ambiental e do patrimônio histórico-cultural e arqueológico;

V - em terrenos cujas condições sanitárias constituem prejuízo para a saúde ou em áreas onde a poluição não permite condições suportáveis, até a sua correção;

VI - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificação.

Parágrafo único. Os terrenos de que trata o Inciso II deste Artigo somente podem ser parcelados para fins habitacionais após decorrido o prazo de vinte anos do cessamento da aterragem, quando não saneados convenientemente.

Art. 6º - Além das restrições genéricas impostas ao parcelamento do solo decorrentes da legislação, vedada a implantação de parcelamento nas áreas declaradas de preservação Permanente e do Sistema Viário na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de SÃO LUIZ GONZAGA.

CAPÍTULO II
DAS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS E URBANÍSTICAS

SEÇÃO I
DOS LOTES E QUADRAS

Art. 7º - O parcelamento do solo urbano para fins não industriais deverá contemplar lotes com área mínima de **200** m² (duzentos ~~e-cinqüenta~~ metros *“Doe órgãos, doe sangue, salve vidas”*).



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ GONZAGA
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO - SEAD

quadrados) e testada mínima de 8 m (oito) metros. *Emenda Legislativa Incluída pela Lei nº 5.397 de 30 de setembro de 2014.*

§ 1º - Os lotes situados em esquinas devem possuir testada mínima de 11 m (onze metros).

§ 2º - Somente nos casos de urbanização específica ou de edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, os lotes poderão ter área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 8m (oito metros), ouvido o órgão estadual competente.

§ 3º - Para qualquer lote é necessário manter a medida mínima de 8,00 m de testada até a profundidade equivalente à medida da testada.

§ 4º - Os lotes urbanos que possuem medidas de frente a fundos menores que 25,00m (vinte e cinco metros) poderão ser fracionados, desde que mantenham a testada mínima de 8,00m (oito metros) e área mínima de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados).

Art. 8º - As quadras de comprimento acima de 150m (cento e cinquenta metros) devem ter passagem para pedestres com o mínimo de quatro metros de largura, espaçadas de 100m (cem metros) em 100m (cem metros), no máximo, e observados os seguintes requisitos:

I - não servir de acesso único a nenhum lote, ainda que para entrada secundária ou de serviço;

II - terem comprimento igual ou inferior a 20 (vinte) vezes a sua largura;

III - estarem pavimentadas e providas de dispositivo adequado para o escoamento das águas pluviais;

IV - serem providas de escadarias, quando tiverem rampas superiores a 15% (quinze por cento);

V - serem incluídas no projeto de iluminação pública do loteamento.

Parágrafo único: Nos loteamentos exclusivamente industriais, as passagens de pedestres não são obrigatórias.

SEÇÃO II
DAS ÁREAS DESTINADAS A USO PÚBLICO

Art. 9º - As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos institucionais e ou comunitários, bem como espaços livre de uso público, são proporcionais à densidade de ocupação previstas para a gleba.

“Doe órgãos, doe sangue, salve vidas”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ GONZAGA
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO - SEAD

§ 1º - A percentagem de áreas públicas previstas no "Caput" deste Artigo não pode ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba.

§ 2º - É destinada obrigatoriamente área não inferior a 10% (dez por cento) do total da gleba parcelada para implantação de áreas verdes de lazer, excetuando-se do cômputo as áreas de preservação permanente, e área não inferior a 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos institucionais e ou comunitários.

I - consideram-se institucionais e ou comunitários os equipamentos públicos de: educação, cultura, saúde, lazer e similares;

II - consideram-se urbanos os equipamentos públicos de: abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais e rede telefônica.

Art. 10 - As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e de áreas verdes de lazer constituem patrimônio da municipalidade a partir do registro em cartório do loteamento ou desmembramento.

Parágrafo único. O poder público não pode alienar as áreas previstas no "Caput" deste Artigo, assegurando-lhes a finalidade indicada quando do registro do loteamento.

Art. 11 - Cabe ao loteador a execução do sistema de circulação, demarcação das quadras e lotes, implantação dos sistemas de abastecimento de água, de energia elétrica e serviços de esgoto sanitário e de águas pluviais em prazo não superior a dois anos, a partir da aprovação do projeto.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal deve exigir a reserva de faixas "non aedificandi" destinadas à implantação dos equipamentos urbanos mencionados no "Caput" deste Artigo.

SEÇÃO III
DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

Art. 12 - Nos projetos de parcelamento, as novas vias devem articular-se com o sistema viário oficial adjacente, existente ou projetado, dando,

“Doe órgãos, doe sangue, salve vidas”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ GONZAGA
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO - SEAD

sempre que possível, prosseguimento à malha viária já implantada e harmonizando-se com a topografia local.

Parágrafo único. A classificação das vias propostas nos projetos de parcelamento é de competência do órgão técnico municipal, estabelecida por ocasião do fornecimento das diretrizes.

Art. 13 - As vias de circulação podem terminar nas divisas da gleba quando seu prolongamento estiver previsto na **Planta do Sistema Viário**.

Parágrafo único. Deve ser adotada a "praça de retorno" quando, por qualquer razão, é impossível o prolongamento futuro das vias além das divisas da gleba.

SEÇÃO IV
DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Art. 14 - Os parcelamentos para fins industriais e outros causadores de impacto ambiental devem obedecer às normas ditadas pelo órgão estadual competente de controle ambiental.

Parágrafo único. O parcelamento do solo para uso industrial deve garantir áreas de estacionamento, circulação e manobras para veículos de carga, com dimensões compatíveis ao porte da atividade.

Art. 15 - São submetidos à prévia anuência do Estado ou da União os parcelamentos que estão sob as seguintes condições:

I - localizados em áreas de proteção ambiental, histórico-cultural, paisagística e arqueológica, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - localizados em áreas limítrofes de Município ou que pertencem a mais de um Município;

III - destinados à programas oficiais de habitação, conforme disposto no Art. 7º, parágrafo 2º.

Art. 16 - Cabe ao loteador promover a arborização das vias de circulação do loteamento, segundo especificações de padrão adotadas pela Prefeitura Municipal.

“Doe órgãos, doe sangue, salve vidas”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ GONZAGA
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO - SEAD

Art. 17 - Os cursos d'água não podem ser aterrados, canalizados ou tubulados, sem plano técnico específico e sem prévia anuência da Prefeitura e do órgão estadual competente, se for o caso.

Art. 18 - Os parcelamentos não podem receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores ou bairros da cidade, já existentes.

CAPÍTULO III
DO PROCESSAMENTO

SEÇÃO I
DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 19 - Para efeito da aprovação de projeto de parcelamento do solo para fins urbanos, o interessado dever efetuar consulta prévia à Prefeitura Municipal, apresentando os seguintes documentos:

- I - prova de domínio sobre o terreno *atualizada*;
- II - 2 (duas) vias da planta do imóvel, sendo uma delas em papel sulfite ou por meio eletrônico na escala de 1:5000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional credenciado, contendo:
 - a) descrição da propriedade, na qual constem denominação, área, limites, situação e outras características essenciais;
 - b) localização exata dos cursos d'água, banhados, reservatórios, lagos, lagoas, nascentes, olhos d'água e vertentes existentes no imóvel ou os mais próximos a ele;
 - c) curvas de nível de 1m (um metro) em 1 (um metro), amarradas a um sistema de coordenadas referidas ao sistema cartográfico nacional;
 - d) marcação de todas as vias do sistema de circulação existentes ou projetadas numa faixa de 500m (quinhentos metros) ao longo do perímetro do terreno, bem como da via de circulação de interesse supralocal mais próxima;
 - e) indicação de bosques, matas nativas, monumentos naturais ou artificiais e árvores de porte existentes no sítio;
 - f) indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade pública instalados no local ou numa faixa de 500m (quinhentos metros) ao longo do perímetro do terreno;
 - g) indicação do uso predominante a que se destina o loteamento;
 - h) outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal;

“Doe órgãos, doe sangue, salve vidas”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ GONZAGA
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO - SEAD

III - laudo técnico geológico, físico e químico executado por profissional habilitado, da área a ser parcelada e, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal, até o limite de 50m (cinquenta metros) ao longo do perímetro da área.

§ 1º - Quando se dispuser a parcelar parte do terreno ou for proprietário de uma maior área contígua ao parcelamento em questão, o requerente deve apresentar as plantas referidas no Inciso II deste Artigo abrangendo a totalidade do imóvel.

§ 2º - Sempre que se fizer necessária, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal, pode ser exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo do perímetro do terreno até o limite de 50 (cinquenta) metros.

Art. 20 - O encaminhamento de projeto de parcelamento está condicionado à viabilidade de abastecimento de águas das áreas parceladas, bem como de esgotamento sanitário e de escoamento de águas pluviais.

Parágrafo único. A análise da viabilidade é antecedida da apresentação de pareceres detalhados, com posicionamento favorável, emitidos pela concessionária de serviços e ou pelo órgão técnico municipal.

Art. 21 - A Prefeitura Municipal deve indicar no prazo máximo de 7 (sete) dias, na planta apresentada, as seguintes diretrizes:

I - vias de circulação do sistema viário básico do Município, de modo a permitir o enquadramento e o entrosamento do sistema proposto;

II - faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e de rede de esgoto sanitário e faixas "non aedificandi" e as Áreas Especiais, definidas na Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano de SÃO LUIZ GONZAGA;

III - reserva, especificação e localização aproximada de áreas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários bem como espaços livres de uso público, previstos na Seção II, Capítulo II desta Lei.

IV - indicação da proporção do número de lotes conforme o Artigo 9º desta Lei.

V - o zoneamento de uso da área, com indicação dos usos compatíveis, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de SÃO LUIZ GONZAGA;

VI - indicação dos lotes a serem postos em garantia da execução das obras exigidas.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigoram pelo prazo máximo de 1 (um) ano, durante o qual o requerente deverá apresentar o projeto definitivo.

“Doe órgãos, doe sangue, salve vidas”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ GONZAGA
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO - SEAD

SEÇÃO II
DO PROJETO

Art. 22 - Orientado pelas diretrizes oficiais, consubstanciadas na consulta prévia e dentro do prazo de 1 (um) ano, o loteador apresenta, para aprovação do parcelamento, os seguintes documentos:

I - prova de domínio sobre o terreno, com relação cronológica dos títulos devidamente transcritos desde 20 (vinte) anos, na forma da legislação federal em vigor;

II - certidões negativas;

a) dos tributos federais, estaduais e municipais relativos ao imóvel, devidamente quitados;

b) das ações reais referentes ao imóvel no período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública;

III - certidões:

a) dos cartórios de protestos de título, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

IV - autorização expressa do credor hipotecário, no caso de o terreno estar gravado em hipoteca;

V - o projeto, que deve ser apresentado na escala 1:1.000 em 5 (cinco) vias, uma das quais em papel vegetal ou por meio eletrônico.

Art. 23 - O projeto, assinadas todas as 5 (cinco) cópias por profissional devidamente credenciado e pelo(s) proprietário(s) ou seu representante legal, deve conter:

I - planta de situação do parcelamento em escala 1:25.000;

II - indicação do sistema de circulação local, dos espaços livres de uso público e para implantação de equipamentos urbanos e comunitários e suas respectivas áreas;

“Doe órgãos, doe sangue, salve vidas”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ GONZAGA
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO - SEAD

III - subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;

IV - indicação dos afastamentos exigidos, devidamente cotados;

V - indicação das dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais de vias em curva, bem como outros elementos necessários a sua perfeita definição;

VI - perfis longitudinais e transversais de todas as vias do sistema de circulação e dos espaços livres de uso público e nas seguintes escalas: horizontal de 1:1.000, vertical de 1:100;

VII - indicações de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas, amarradas à referência de nível existente e identificável;

VIII - projeto de pavimentação das vias de circulação e praças;

IX - projeto de rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e a forma de prevenção dos efeitos deletérios;

X - projeto de rede de esgoto sanitário, indicando o local de lançamento e tratamento dos resíduos;

XI - projeto de rede de distribuição de água potável, indicando fonte abastecedora e volume;

XII - projeto de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;

XIII - projeto de arborização das vias do sistema de circulação;

XIV - indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou as edificações;

XV - memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo a relação definitiva das quadras, dos lotes, dos arruamentos e das respectivas áreas, bem como cronograma de execução das obras am encargos do loteador descritas nos Incisos VIII a XIII deste Parágrafo.

§ 1º - O nivelamento exigido deve tomar por base a referência de nível oficial.

§ 2º - O cronograma referido no Inciso XV do § 1º deste Artigo não pode estender-se em prazo superior a 2 (dois) anos.

Art. 24 - As plantas e documentos para aprovação não devem conter quaisquer outros elementos ou ilustrações além dos abaixo relacionados, a saber:

I - todos os elementos relacionados nos Incisos dos Artigos 22 e 23;

II - indicação do norte magnético e do verdadeiro;

“Doe órgãos, doe sangue, salve vidas”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ GONZAGA
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO - SEAD

III - indicação da área total, da área loteada, das áreas das vias de circulação, da área reservada para uso público e da proporção dos diferentes tipos de lotes;

IV - termo de compromisso contendo os seguintes dizeres, assinado pelo(s) proprietário(s): "A partir da data da inscrição deste loteamento no Cartório de Registro de Imóveis de SÃO LUIZ GONZAGA, passam a integrar o domínio da Prefeitura Municipal de SÃO LUIZ GONZAGA as áreas destinadas ao sistema de Circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e de áreas verdes de lazer de uso Público. O processamento de guias de transmissão de propriedades, bem como a concessão de "habite-se" para qualquer construção realizada nos lotes ou em áreas de propriedade privada, ficam condicionados à expedição, por parte da Prefeitura Municipal de SÃO LUIZ GONZAGA, de certidão de aprovação do loteamento e de documento de aceitação definitiva das obras a serem realizadas constantes do Decreto de Aprovação do projeto de loteamento. Outrossim, ficam caucionados os lotes...(discriminá-los), que não podem ser vendidos antes da emissão do documento de aceitação."

Art. 25 - A Prefeitura Municipal pode autorizar a execução, por etapas, dos projetos de parcelamento, desde que seja assegurado ao comprador o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos no parcelamento.

Parágrafo único. O termo de compromisso referido no Inciso IV do Artigo 24 deve definir as áreas correspondentes a cada etapa e as condições de liberação de cada área convencionada, conforme o cronograma referido no Artigo 23, § 2º.

SEÇÃO III
DOS ATOS DE APROVAÇÃO DO PROJETO E DAS GARANTIAS

Art. 26 - Uma vez aprovado o projeto de parcelamento, são elaborados e formalizados os seguintes atos:

- I - Termo de Acordo;
- II - Decreto de Aprovação do Projeto.

Art. 27 - Pela assinatura do Termo de Acordo, o loteador obriga-se a:

I - executar no prazo mínimo de 2 (dois) anos, sem qualquer ônus para o Município, as seguintes obras:

"Doe órgãos, doe sangue, salve vidas".



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ GONZAGA
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO - SEAD

- a) abertura e terraplenagem das vias de circulação e de áreas verdes de lazer, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
- b) meios-fios, guias de pedra ou de concreto e pavimentação, compatível com a destinação do loteamento, em todas as vias e praças;
- c) valetamento e canalização de águas pluviais;
- d) drenagem, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;
- e) arborização da área do parcelamento, na proporção mínima de 2 (duas) árvores em cada 100 (cem) metros quadrados de área destinada a uso privado;
- f) construção de jardins, parques, praças e quaisquer outros equipamentos previstos no projeto de parcelamento submetido à Prefeitura municipal, tais como clubes, piscinas, campos e quadras de esportes;
- g) rede de canalização de esgotos dos lotes até o duto mais próximo já existente ou até o local de tratamento dos resíduos;
- h) rede de transmissão de energia elétrica, dentro dos padrões estabelecidos pelo órgão competente, dos lotes até a linha de transmissão mais próxima;
- i) rede de abastecimento de água, dentro dos padrões estabelecidos pelo órgão competente, dos lotes até a rede geral;
- j) abertura de poços artesianos, nos casos em que não exista um sistema de abastecimento de água ou a previsão de sua construção no prazo de 2 (dois) anos, autorizada, previamente, pela empresa concessionária;
- l) quaisquer outras obras oriundas do atendimento aos dispositivos da presente Lei;

II - facilitar a fiscalização permanente do órgão municipal competente durante a execução das obras e dos serviços;

III - não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas no Inciso I deste Artigo e de cumpridas as demais obrigações impostas por lei ou assumidas no termo do acordo;

IV - fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes as condições de que só podem receber construções depois de executadas as obras previstas no Inciso I deste Artigo;

V - fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda dos lotes as obrigações de serviços e obras previstas no Inciso I deste Artigo, com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da superfície de suas áreas, no caso em que as obrigações forem executadas por etapas previamente acordadas;

“Doe órgãos, doe sangue, salve vidas”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ GONZAGA
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO - SEAD

VI - delimitar e identificar, por intermédio de marcos, cada parcela individualizada.

Art. 28 - No caso de projeto de parcelamento a ser executado por etapas, o termo de acordo referido no Artigo 26 deve, ainda:

I - definir cada etapa do projeto total de modo a assegurar a cada comprador o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o parcelamento;

II - definir o prazo total de execução de todo o projeto e as áreas e os prazos correspondentes a cada etapa;

III - estabelecer condições especiais, se o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;

IV - indicar as áreas dadas em garantia, em proporção com as etapas do projeto.

Art. 29 - O Decreto de Aprovação do projeto de parcelamento deve conter:

I - dados que caracterizam e identificam o parcelamento;

II - as condições em que o parcelamento foi aprovado;

III - indicação das áreas destinadas a vias de circulação, a praças, jardins e recreação, bem como as destinadas a usos institucionais e públicos, as quais se incorporam automaticamente ao patrimônio municipal como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para o Município;

IV - indicação das áreas a serem postas em garantia da execução das obras e, se o caso, os prazos e áreas respectivas;

V - anexo do qual conste a descrição das obras a serem realizadas e o cronograma de sua execução físico-financeira.

SEÇÃO IV
DO REGISTRO E FISCALIZAÇÃO

Art. 30 - Após a lavratura do Decreto de Aprovação, a Prefeitura Municipal fornece a certidão de loteamento, de posse da qual o loteador encaminhará:

I - lavratura de escritura de hipoteca das áreas postas como garantia da execução das obras indicadas no Inciso IV do Artigo 28 desta Lei e que devem ser descritas na escritura;

II - registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

“Doe órgãos, doe sangue, salve vidas”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ GONZAGA
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO - SEAD

III - emissão do Alvará de Licença para execução do arruamento, que será averbado no Cartório de Registro de Imóveis, a partir do que se aperfeiçoa a inscrição do loteamento projetado.

Art. 31 - Uma vez realizadas as obras de que trata o Inciso I do Artigo 27, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, libera as áreas dadas em garantia.

§ 1º - A liberação das áreas postas em garantia não pode ser parcial e somente ocorre quando todas as obras estiverem realizadas.

§ 2º - No caso de projeto de parcelamento a ser realizado por etapas, a liberação das áreas postas em garantia é feita proporcionalmente a cada área convencionada.

Art. 32 - Caso as obras não tenham sido realizadas no prazo de 2 (dois) anos, a contar da data da aprovação do parcelamento, o Município pode:

- I - decretar a nulidade do ato de aprovação do projeto;
- II - executar as obras por sua conta, cobrando do loteador, por meios administrativos ou judiciais, os custos das obras acrescido de 40% (quarenta por cento) a título de administração.

Parágrafo único. Na imposição de penalidades durante a execução das obras, a Fiscalização Municipal deve observar o que Dispõe o Código de Obras do Município de SÃO LUIZ GONZAGA.

SEÇÃO V
DAS MODIFICAÇÕES

Art. 33 - O loteador pode requerer modificação total ou parcial do projeto de arruamento ou parcelamento aprovado, desde que:

- I - sejam obedecidas as normas legais e regulamentares;
- II - seja obtida a anuência de todos os titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda, se o caso.

CAPÍTULO IV
DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES

“Doe órgãos, doe sangue, salve vidas”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ GONZAGA
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO - SEAD

Art. 34 - O Poder Executivo municipal deve impedir, ou fazer demolir pelos meios legais, as edificações ou construções em lotes que contravenham esta Lei e a legislação federal, promovendo judicialmente o cancelamento das inscrições irregulares e as responsabilidades civil e criminal dos infratores.

Art. 35 - Os parcelamentos em realização não aprovados e não licenciados pelos órgãos competentes estão sujeitos a embargo administrativo e devem ser regularizados, atendendo as determinações desta Lei e as demais disposições fixadas pela legislação municipal, sem prejuízo de outras cominações legais, em prazo que não exceda a três meses do início de vigência desta Lei.

CAPÍTULO V
DO DESMEMBRAMENTO E DO DESDOBRO

Art. 36 - Para a aprovação de projetos de desmembramento e desdobro a Prefeitura deve exigir os mesmos procedimentos de tramitação e restrições urbanísticas já referidas nesta Lei, simplificando a documentação exigida.

Art. 37 - Para a aprovação do projeto de desmembramento o interessado deve apresentar à Prefeitura Municipal certidão atualizada de propriedade e planta do imóvel contendo o seguinte:

- I - indicação precisa das divisas da área do imóvel;
- II - indicação do tipo de uso predominante no local;
- III - indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- IV - localização das edificações existentes na área lotes ou partes de lotes envolvidos no processo;
- V - indicação da divisão de lotes pretendida na área e da situação anterior e da posterior ao desmembramento, em mapa na escala máxima de 1:1.000, devidamente assinada pelo proprietário e por responsável técnico;
- VI - memorial descritivo completo;
- VII - quadro geral indicando o total de lotes e a distribuição das áreas:
 - a) áreas vendáveis;
 - b) áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários;
 - c) áreas verdes;
 - d) espaços livres de uso público;
 - e) área das vias;
 - f) área total do terreno com as devidas percentagens.

“Doe órgãos, doe sangue, salve vidas”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ GONZAGA
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO - SEAD

Art. 38 - Para a aprovação de projeto de desdobro, o interessado deve apresentar a Prefeitura Municipal certidão atualizada de propriedade e planta do imóvel contendo o seguinte:

- I - indicação precisa das divisas da área do imóvel e suas distâncias em relação ao arruamento próximo;
- II - localização das edificações existentes na área a ser desdobrada;
- III - indicação da divisão de lotes pretendidos;
- IV - quadro de áreas, contendo a área total do terreno e as dos lotes resultantes.

CAPÍTULO VI
DAS PENALIDADES

Art. 39 - Está sujeita a penalidades, incluindo as previstas na legislação federal, qualquer infração a esta Lei, quando o empreendedor e o responsável técnico devem ser notificados.

Parágrafo Único. O prazo de regularização é de 60 (sessenta) dias, prorrogável uma vez pelo mesmo prazo.

Art. 40 - Devem ser lavrados Auto de Infração, se as exigências contidas na notificação não forem acatadas dentro do prazo concedido, e Auto de Embargo, se as irregularidades tiverem continuidade, resultando em aplicação de multa nas duas situações.

§ 1º - Cabe recurso, sem efeito suspensivo, desde que comprovado o pagamento da multa, dentro do prazo de 15 (quinze) dias.

§ 2º - Lavrado o Auto de Embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, com o apoio do Judiciário, caso o empreendedor não acate as determinações.

Art. 41 - Pela infração a dispositivos da presente Lei, estabelecem-se as seguintes multas:

I - por iniciar as obras e ou a venda de terrenos sem projeto aprovado ou após vencidos os prazos de validade da aprovação: 2,83 Valor de Referência Municipal, por hectare ou fração de gleba parcelada;

II - por executar o parcelamento desobedecendo o projeto aprovado: 5,66 Valor de Referência Municipal, por hectare ou fração de gleba parcelada;

“Doe órgãos, doe sangue, salve vidas”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ GONZAGA
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO - SEAD

III - pela continuidade de obra embargada: 5,66 Valor de Referência Municipal, por hectare ou fração da gleba parcelada e por dia, a partir da data do embargo;

IV - por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos ou corpos d'água sem licença da Prefeitura Municipal ou de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais no escoamento das águas pluviais: 5,66 Valor de Referência Municipal;

V - por qualquer outra infração não prevista neste Artigo: 2,83 Valor de Referência Municipal.

Parágrafo Único. Na reincidência da mesma infração, as multas serão aplicadas em triplo.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 42 - Na zona urbana, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados não forem aceitos pela Prefeitura Municipal, na forma desta Lei, o seu proprietário é lançado para pagamento de imposto territorial, com relação à área das referidas vias de circulação e logradouros.

Art. 43 - Não cabe à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a constatar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 44 - Os proprietários, compromissários compradores e compromissários cessionários, os seus sucessores, a título singular ou universal, de imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata esta Lei ficam obrigados à observância de restrições urbanísticas do direito de construir de duas naturezas:

I - restrições convencionais, que são as estabelecidas pelo loteador, constantes no memorial e no contrato padrão, a serem observadas inclusive pela Prefeitura Municipal;

II - restrições legais, que são as estabelecidas pelo setor público para todas as urbanizações ou especificamente para determinados bairros ou loteamentos e têm supremacia sobre as restrições convencionais.

“Doe órgãos, doe sangue, salve vidas”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ GONZAGA
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO - SEAD

Art. 45 - Esta Lei não se aplica aos parcelamentos do solo cujas licenças tenham sido concedidas até a data do início de vigência desta lei, desde que sejam iniciados no prazo máximo de um mês após seu licenciamento.

Parágrafo Único. Considera-se iniciado o parcelamento do solo para fins urbanos que comprove o registro público e que apresente pelo menos a demarcação dos lotes e o arruamento efetivados.

Art. 46 - Esta Lei não se aplica aos projetos de parcelamento cujos pedidos de aprovação tenham sido protocolados até a data de sua publicação, desde que o projeto seja autorizado em prazo máximo de dois meses.

Art. 47 - Revogadas as disposições em contrário, a presente Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Luiz Gonzaga (RS), em 11 de Maio de 2021.

Sidney Luiz Brondani
Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se

Cátia Py
Secretária Municipal da Administração

“Doe órgãos, doe sangue, salve vidas”.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ GONZAGA
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO - SEAD**

SUMÁRIO

PROJETO DE LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

Capítulo I Disposições Preliminares.....	art. 1º ao art. 6º.
Capítulo II - Das Exigências Técnicas e Urbanísticas	art. 7º ao art. 18.
Seção I - Dos Lotes e Quadras	art. 7º ao art. 8º.
Seção II - Das áreas Destinadas a Uso Público	art. 9º ao art. 11º.
Seção III - Do Sistema de Circulação	art. 12º ao art. 13º.
Seção IV - Das Disposições Especiais	art. 14º ao art. 18º.
Capítulo III - Do Processamento	art. 19º ao art. 33º.
Seção I - Da Consulta Prévia	art. 19º ao art. 21º.
Seção II - Do Projeto	art. 22º ao art. 25º.
Seção III - Dos Atos de Aprovação do Projeto e das Garantias.....	art. 26º ao art. 29º.
Seção IV - Do Registro e Fiscalização	art. 30º ao art.32º.
Seção V - Das Modificações	art. 33º.
Capítulo IV - Dos Parcelamentos Irregulares	art. 34º ao art. 35º.
Capítulo V - Do Desmembramento e do Desdobro	art. 36º ao art. 38º.
Capítulo VI - Das Penalidades.....	art. 39º ao art. 41º.
Capítulo VII - Das Disposições Finais	art. 42º ao art. 47º.

“Doe órgãos, doe sangue, salve vidas”.