



LEI MUNICIPAL Nº 340, DE 02/09/1981
DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE INDEPENDÊNCIA, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O Parcelamento do solo urbano do Município de Independência obedecerá ao disposto na legislação Federal, Estadual e na presente Lei.

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º Para os fins desta Lei, considera-se:

I - ÁREA URBANA, a destinada a edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificada em lei municipal.

§ 1º A inclusão de determinado perímetro na zona urbana, depende de lei municipal, prévio e fundamentado parecer do órgão encarregado do disciplinamento do solo urbano.

§ 2º O órgão competente para emitir o parecer prévio, deverá levar em conta a tendência do crescimento natural da Cidade, a real necessidade da ampliação da zona urbana, as características da área a ser atingida na ampliação, compreendendo topografia, proximidade dos equipamentos urbanos já existentes e outros indicadores de vocação urbana.

II - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA, a destinada a atender as necessidades de ampliação da zona urbana da cidade.

§ 1º A inclusão de determinada faixa de terras na zona de expansão urbana depende de lei municipal e obedece rá aos mesmos requisitos estabelecidos nos parágrafos do item anterior.

§ 2º A Administração Municipal, no interesse da coletividade, poderá criar restrições de uso dos imóveis compreendidos na zona de expansão urbana e também poderá adequar o seu uso ao crescimento da Cidade.

Art. 3º O parcelamento dos imóveis situados nas zonas definidas no artigo anterior somente poderá ocorrer por meio de loteamento ou desmembramento.

§ 1º Loteamento é 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 Desmembramento é 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.

CAPÍTULO II - DAS DEFINIÇÕES E REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I - SISTEMA DE CIRCULAÇÃO, o conjunto de logradouros públicos, como ruas, praças e parques públicos, que possibilitam a interligação dos diversos pontos da Cidade e também das atividades nela desenvolvidas;

II - EQUIPAMENTOS URBANOS, os serviços de abastecimento de água, luz, coleta de águas pluviais, esgoto e rede telefônica;

III - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS, os de natureza cultural, educacional, saúde, lazer e similares;

IV - ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO, os reservados a praças, parques, jardins e similares;

V - FAIXA DE EDIFICAÇÃO PROIBIDA, prevista no [art. 5º da Lei nº 6.766/79](#), o espaço reservado a implantação dos equipamentos públicos, compreendida por um recuo de, no máximo, 4 (quatro) metros, em cada lote, a iniciar-se no termo do passeio;

VI - PASSEIO PÚBLICO, a fração de terras compreendida entre a faixa de edificação proibida e o início do loteamento da via pública;

VII - QUARTEIRÃO, a área de terras, subdividida, ou não, em lotes, compreendida e delimitada entre vias de comunicação ou entre essas e outros pontos de identificação.

Art. 5º Nos projetos de loteamento, a área destinada ao sistema de circulação, equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, não poderá ser inferior, no seu total, a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada.

§ 1º Caberá a Administração Municipal estabelecer, na respectiva planta, ao loteamento, os locais a serem reservados para os equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público, de sorte que haja proporção entre essas áreas e o número total de lotes.

§ 2º Em qualquer hipótese, a percentagem mínima a ser destinada a essas áreas, não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área a ser loteada.

§ 3º Nos termos do [art. 22 da Lei Federal nº 6.766/79](#) os espaços reservados a que se refere o presente artigo, passam a integrar o domínio do município, a partir do registro do loteamento no Registro de Imóveis.

Art. 6º Os loteamentos, para serem aprovados nos termos desta Lei, deverão ser dotados dos seguintes requisitos a serem satisfeitos pelo loteador:

a) abertura de todas as ruas, com colocação de meio-fio, de pedra basalto ou concreto e pavimentação do leito das ruas públicas, com pedra basalto ou outro material, desde que previamente aprovado pela Administração Municipal;

b) execução do projeto da rede de distribuição de energia elétrica para todos os lotes e logradouros públicos;

c) execução do projeto da rede de distribuição de água para todos os lotes;

d) execução do projeto de escoamento das águas pluviais.

Art. 7º O interessado em efetuar loteamento, deverá comunicar essa intenção ao Município, mediante requerimento, juntando planta da gleba a ser parcelada na qual deverão constar as exigências do [art. 6º da Lei Federal nº 6.766/79](#).

Parágrafo único. As curvas de nível deverão ser apresentadas a uma distância de 5 metros.

Art. 8º O órgão encarregado do disciplinamento do solo urbano do Município, por meio de seu responsável técnico, definirá, nas respectivas plantas, as diretrizes para o uso do solo traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para os equipamentos urbanos e comunitários, indicará os requisitos constantes do [art. 7º da Lei Federal nº 6.766/79](#), definirá o recuo da faixa de edificação proibida em cada lote, o valor das garantias a serem dadas pelo loteador ao município e tipo de pavimentação das ruas.

Art. 9º Para o cumprimento das tarefas previstas no artigo anterior, o órgão encarregado do disciplinamento do solo urbano do Município, poderá recorrer ao assessoramento de órgão competente do Governo do Estado.

Art. 10. O prazo para o cumprimento dessas atribuições, por parte do órgão encarregado do disciplinamento do solo urbano do Município, é de 60 dias a partir da apresentação do requerimento pelo interessado.

Art. 11. As diretrizes oficiais do loteamento, antes da respectiva entrega ao interessado, deverão ter aprovação expressa do Prefeito Municipal.

Parágrafo único. A liberação das plantas contendo as diretrizes fixadas, deverá ser precedida do pagamento ao Município, pelo interessado, da taxa correspondente.

Art. 12. A partir da data da entrega das plantas ao interessado, contendo as diretrizes e demais requisitos técnicos previstos nos artigos anteriores, o loteador terá um prazo de 90 dias para requerer a aprovação final do projeto de loteamento, sob pena de se considerar caduca a fixação das diretrizes oficiais.

Art. 13. Decorrido o prazo fixado no artigo anterior, o interessado deverá se submeter a novo processo de fixação das diretrizes e a novo pagamento da taxa de serviços.

Art. 14. O projeto final de loteamento, contendo desenhos, memorial e projeto das obras, devidamente aprovados pelos órgãos competentes do município e respectivos cronogramas para execução dessas obras projetadas, deverá ser protocolado no município acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais, certidão negativa de tributos municipais, todas relativas ao imóvel.

Parágrafo único. Os desenhos e memoriais descritivos conterão, pelo menos, os requisitos constantes dos [§§ 1º e 2º do art. 9º da Lei Federal nº 6.766/79](#) e exigências fixadas em Lei Estadual.

Art. 15. A aprovação final do projeto de loteamento se dará por despacho expresso do Prefeito, com fundamento no parecer técnico e escrito do órgão encarregado do disciplinamento do solo urbano do Município.

Parágrafo único. O prazo para a aprovação final do projeto é de 30 (trinta) dias desde a data de entrada, no protocolo, do competente requerimento.

Art. 16. Após a aprovação do projeto pelo Prefeito Municipal, cabe rá ao interessado providenciar na aprovação do projeto pelos órgãos competentes do Estado, nos termos da legislação estadual.

Art. 17. Os projetos de loteamento de glebas que se encontram nas hipóteses previstas no [art. 13 da Lei Federal nº 6.766/79](#), deverão receber o exame e anuência prévia do órgão competente do Estado.

Art. 18. Nos termos do [art. 17 da Lei Federal nº 6.766/79](#) os espaços reservados pelo Município, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo a caducidade da licença ou desistência do loteador.

CAPÍTULO III - DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 19. O interessado no desmembramento de imóvel urbano deverá protocolar requerimento dirigido ao Prefeito Municipal, acompanhado do título de propriedade do imóvel, da respectiva planta, contendo os requisitos exigidos no [art. 10 da Lei Federal nº 6.766/79](#).

Art. 20. No desmembramento, nenhum lote poderá ter área e testada inferior ao lote exigido para loteamento.

Art. 21. No ato de aprovação do projeto de desmembramento, o Município especificará, com vistas a inscrição do respectivo ônus no Registro de Imóveis, a faixa de edificação proibida, nos termos do [art. 8º desta Lei](#).

Art. 22. Aplicam-se, ainda, ao projeto de desmembramento, os mais requisitos urbanísticos exigidos para o loteamento, especialmente o disposto no [art. 4º, III, da Lei Federal nº 6.766/79](#).

Art. 23. Caberá ao Prefeito, por despacho expresso, aprovar o projeto de desmembramento, baseado em parecer fundamentado e por escrito do órgão encarregado do disciplinamento do solo urbano do Município.

Parágrafo único. O prazo para a aprovação do projeto é de 30 (trinta) dias da data em que o projeto é protocolado.

Art. 24. O interessado, para retirar o projeto de desmembramento aprovado pelo município, deverá pagar previamente a taxa correspondente.

Art. 25. Ocorrendo a caducidade da aprovação do projeto aprovado o interessado deverá requerer nova aprovação, submetendo-se novamente a todas as exigências legais.

Art. 26. A aprovação, pelo Prefeito Municipal, dos projetos de desmembramento de lotes ou glebas que se encontram nas hipóteses previstas no [art. 13 da Lei Federal nº 6.766/79](#), deverão receber o exame e anuência prévia do órgão competente do Estado.

Parágrafo único. Nas hipóteses referidas no citado artigo, o interessado deverá obter previamente a manifestação do Estado.

CAPÍTULO IV - DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 27. Os projetos de loteamento e desmembramento aprovados pelo Município deverão ser submetidos ao Registro Imobiliário nos termos do [Capítulo VI da Lei Federal nº 6.766/79](#).

Parágrafo único. Por despacho do Prefeito Municipal, e fundado em certidão do Oficial do Registro Imobiliário, serão declaradas caducadas as aprovações dos projetos de loteamento e desmembramento não submetidos a registro no prazo de 180 dias da aprovação.

Art. 28. Os projetos, ao serem submetidos a registro, deverão estar instruídos com os documentos especificados no [art. 18 da Lei Federal nº 6.766/79](#).

Art. 29. O Município, ao receber a comunicação do Oficial do Registro de Imóveis de que o loteamento foi registrado ([art. 19, § 5º da Lei Federal nº 6.766/79](#)), providenciará no tombamento das áreas referidas no art. 22 da citada Lei.

Art. 30. O prazo para a execução dos projetos integrantes do loteamento aprovado será estabelecido, em cada caso, no ato de aprovação pelo Prefeito, em decorrência do cronograma das obras apresentado pelo interessado. Em qualquer projeto, o prazo máximo para a execução das obras e comunicação ao município para aceitação, é de dois anos a partir do registro do loteamento.

CAPÍTULO V - DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Art. 31. O sistema viário do loteamento deverá atender as seguintes especificações:

- a)** Avenidas principais - com a largura mínima de 30 metros;
- b)** Avenidas secundárias - com a largura mínima de 25 metros;

- c) Ruas principais - com a largura mínima de 18 a 20 metros;
- d) Ruas secundárias - com a largura mínima de 13 a 16 metros.

Art. 32. A declividade das vias públicas não poderão ultrapassar de:

- a) Avenidas: 8%;
- b) Ruas principais: 10%;
- c) Ruas secundárias: 12%.

Art. 33. A largura dos passeios será, no mínimo, de:

- a) Nas avenidas: 4 metros;
- b) Nas demais ruas: 3 metros.

Art. 34. A denominação das vias e logradouros públicos é da competência do Município.

Art. 35. Nas passagens para pedestres, deverão ser observados recuos laterais das construções, de, no mínimo, 3 (três) metros, e não poderá haver frente de lotes voltado para as passagens.

Art. 36. A Administração Municipal poderá exigir, nas avenidas, a construção de canteiros centrais, com largura mínima de 2 (dois) metros.

CAPÍTULO VI - DOS QUARTEIRÕES

Art. 37. O comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a 200 metros e a largura máxima permitida será de 100 metros.

Art. 38. Os quarteirões com mais de 100 metros de comprimento, deverão ter passagens para pedestres, espaçadas de 80 metros, no máximo.

CAPÍTULO VII - DOS LOTES

Art. 39. Os lotes terão uma testada mínima de 8 (oito) metros e área mínima de 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 1.854](#) de 20.03.2007)

~~Art. 39. Os lotes terão uma testada mínima de 10 (dez) metros e área mínima de 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados. (redação original)~~

Art. 40. Nos desmembramentos, a área remanescente não poderá resultar inferior a área e testada mínima exigida para cada lote.

Art. 41. É permitido o fracionamento ou desdobre de lote urbano em duas ou mais partes, com quaisquer dimensões, sempre que essas frações desdobradas, na mesma oportunidade, sejam anexadas, por fusão, aos imóveis contíguos. Também é permitido o desdobre nas mesmas condições com a fusão de uma só parte, desde que a área remanescente continue com dimensões iguais ou superiores as mínimas estabelecidas nesta Lei para os lotes.

Parágrafo único. O desdoblamento deverá ser aprovado pelo Prefeito Municipal, observadas as exigências previstas nesta Lei para os desmembramentos.

CAPÍTULO VIII - DAS GARANTIAS

Art. 42. Por ocasião do pedido de aprovação do loteamento, o interessado deverá especificar as garantias que pretende dar ao município para fiel execução dos projetos.

Art. 43. As garantias deverão ser equivalentes aos custos de execução de todos os projetos. Caberá a Administração Municipal exigir garantias complementares sempre que comprovar que as garantias oferecidas não cobrirão o custo dos projetos.

Art. 44. As garantias poderão consistir em hipoteca de parte dos lotes, hipoteca de outros imóveis de que o loteador seja proprietário, fiança bancária ou títulos da dívida pública.

Parágrafo único. O loteador poderá se valer, simultaneamente, de mais de uma dessas garantias.

Art. 45. O loteador deverá formalizar a garantia ao município, antes do encaminhamento do respectivo projeto de loteamento ao Registro de Imóveis.

Art. 46. A medida que forem sendo executados os projetos de acordo com o cronograma das obras oferecido pelo loteador, o Prefeito poderá ir liberando as garantias proporcionalmente as etapas cumpridas.

Art. 47. A não execução das obras projetadas no prazo fixado nos cronogramas, ensejará ao município executar as garantias e, com o produto da execução, realizar as obras remanescentes.

Art. 48. As garantias dadas ao Município serão liberadas imediatamente após a conclusão de todos os projetos e da aceitação das obras pela Administração Municipal.

CAPÍTULO IX - Disposições Finais

Art. 49. O loteador deverá comunicar ao município as vendas efetuadas, as transferências de contratos, bem como as rescisões efetuadas, para o efeito tributário e também para os fins de liberação progressiva das garantias.

Parágrafo único. A não comunicação, no prazo de 30 dias, dessas ocorrências, sujeitará o loteador ao pagamento de uma multa equivalente a 30% (trinta por cento) do valor de referência por lote compreendido nesses atos.

Art. 50. Havendo relevante interesse social, poderão ser instituídos loteamentos populares para atender a necessidade de habitação, sem os requisitos desta Lei.

Parágrafo único. A aprovação de loteamento popular dependerá de lei especial, a qual estabelece rá os requisitos mínimos a serem observados para cada caso concreto.

Art. 51. O Prefeito Municipal regulamentará a presente Lei nos dispositivos que julgar necessários.

Art. 52. Revogadas as disposições em contrário, especialmente a [Lei Municipal nº 171/76](#) de 24 de novembro de 1976, a presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Registre-se e Publique-se

Geraldo Pedro Brand

DIRETOR DA DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO