

LEI Nº 1072/17, DE 16 DE NOVEMBRO DE 2017.

“DISPÕE SOBRE LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO, FRACIONAMENTO E ARRUAMENTO NA ÁREA URBANA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

CARLOS LUIZ ROHR, Prefeito Municipal de Nova Candelária, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições legais, FAZ SABER que o Poder Legislativo aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Dos Loteamentos

Art. 1º Considera-se loteamento a subdivisão de terrenos ou glebas localizados na zona urbana, em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes.

Art. 2º Não será permitido o loteamento em zonas especiais de interesse ambiental definidas pelo órgão ambiental municipal.

Art. 3º Estão sujeitas ao parcelamento do solo sob a forma de loteamento, os terrenos ou glebas com testada superior a 40m (quarenta metros) e área superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados).

Art. 4º Os loteamentos deverão destinar áreas públicas para a malha viária e equipamentos públicos de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total, dos quais no mínimo 5% (cinco por cento) é institucional e outros 5% (cinco por cento), no mínimo, destinados para área verde.

~~Art. 5º São de responsabilidade do loteador a execução das redes de energia elétrica e de abastecimento de água, cabendo ao Município a responsabilidade no fornecimento e na instalação da iluminação pública, do esgoto cloacal e do esgoto pluvial, e no caso das redes de abastecimento de água os serviços de máquinas para a sua instalação.~~

~~Parágrafo único. Tanto o projeto da rede de energia elétrica quanto a de abastecimento de água deverão ser aprovados pelos órgãos competentes pertinentes.~~

Art. 5º Os loteamentos a serem aprovados nos termos desta Lei, deverão ser dotados dos seguintes requisitos, sob a responsabilidade exclusiva do loteador: (redação dada pela Lei Municipal nº 1294/21, de 10 de fevereiro de 2021)

I – demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos; (redação dada pela Lei Municipal nº 1294/21, de 10 de fevereiro de 2021)

II – abertura de todas as ruas, com colocação de meio-fio e pavimentação asfáltica, desde que os projetos sejam previamente aprovados pela Administração Pública Municipal. Cabe ao loteador a elaboração dos projetos

técnicos necessários, bem como a aquisição de todo material necessário para execução e colocação do meio-fio, incluindo, entre outros, a base e nivelamento da rua, abertura e compactação do material; (redação dada pela Lei Municipal nº 1294/21, de 10 de fevereiro de 2021)

III – projeto, execução e aquisição de todo o material necessário para a rede de distribuição de energia elétrica para todos os lotes e logradouros públicos do loteamento, de acordo com as normas vigentes e aprovação da concessionária de energia elétrica; (redação dada pela Lei Municipal nº 1294/21, de 10 de fevereiro de 2021)

IV – projeto e aquisição de todo material necessário para toda a rede de água de todos os lotes, bem como a sua execução; (redação dada pela Lei Municipal nº 1294/21, de 10 de fevereiro de 2021)

V – aquisição do material necessário para a instalação do esgoto cloacal e pluvial de acordo com projeto técnico elaborado e fornecido pelo Município; (redação dada pela Lei Municipal nº 1294/21, de 10 de fevereiro de 2021)

VI – apresentar projeto de arborização das vias de circulação do loteamento, caso necessário, segundo especificações expedidas pelo Município. (redação dada pela Lei Municipal nº 1294/21, de 10 de fevereiro de 2021)

§ 1º Tanto o projeto da rede de energia elétrica quanto a de abastecimento de água deverão ser aprovados pelos órgãos competentes pertinentes. (redação dada pela Lei Municipal nº 1294/21, de 10 de fevereiro de 2021)

§ 2º O projeto de pavimentação, deverá ser aprovado pelo Departamento de Serviços Urbanos do Município através do Setor de Engenharia. (redação dada pela Lei Municipal nº 1294/21, de 10 de fevereiro de 2021)

~~Art. 6º Compete ainda ao loteador a execução da pavimentação, meio-fio e canaletas das ruas sob intervenção, inclusive a aquisição do material necessário para a execução da base (rachão e brita graduada), nas quantidades necessárias para atender as especificações fornecidas pelo Departamento de Serviços Urbanos do Município através do Setor de Engenharia, ficando a encargo do Município o fornecimento de pessoal e do maquinário para abertura de ruas para transporte do material das proximidades da obra até o local, nivelamento na rua, abertura e compactação do material.~~

~~Parágrafo único. O projeto de pavimentação de qualquer tipo, deverá ser aprovado pelo Departamento de Serviços Urbanos do Município através do Setor de Engenharia.~~

Art. 6º São de responsabilidade do Município: (redação dada pela Lei Municipal nº 1294/21, de 10 de fevereiro de 2021)

I – a elaboração dos projetos técnicos e a execução das obras necessárias para a instalação do esgoto cloacal e pluvial; (redação dada pela Lei Municipal nº 1294/21, de 10 de fevereiro de 2021)

II – a aquisição de material e instalação da iluminação pública. (redação dada pela Lei Municipal nº 1294/21, de 10 de fevereiro de 2021)

Art. 7º A implantação de loteamentos não deverá gerar degradação e poluição ambiental, assim como prejuízos à drenagem urbana, devido à erosão oriunda da decapagem do solo.

~~Art. 8º O loteador terá um prazo de até 02 (dois) anos após o registro imobiliário do loteamento para executar as obras de sua responsabilidade.~~

Art. 8º O loteador terá um prazo de até 02 (dois) anos após a publicação da lei de autorização do loteamento para executar as obras de sua responsabilidade. (redação dada pela Lei Municipal nº 1389/22, de 12 de maio de 2022)

§ 1º Somente será permitida uma única prorrogação do prazo disposto no *caput*, pelo prazo máximo de 01 (um) ano, e somente em razão de caso fortuito ou força maior.

~~§ 2º A execução das obras por parte do loteador será objeto de garantia em favor do Município, dando, o loteador, em hipoteca, fração do terreno ou gleba com avaliação equivalente a 120% (cento e vinte por cento) dos custos da infraestrutura solicitada pelo Departamento de Serviços Urbanos do Município através do Setor de Engenharia.~~

~~§ 2º A execução das obras por parte do loteador será objeto de garantia em favor do Município, dando, o loteador, em hipoteca, fração do terreno, lotes ou gleba com avaliação equivalente a até 30% (trinta por cento) da área total do loteamento. Caberá à Administração Pública Municipal exigir garantias complementares sempre que as garantias oferecidas, comprovadamente, não cobrirem os custos de execução dos projetos. (redação dada pela Lei Municipal nº 1294/21, de 10 de fevereiro de 2021)~~

§ 2º A execução das obras por parte do loteador será objeto de garantia em favor do Município, de forma a garantir o cobrimento dos custos da execução. (redação dada pela Lei Municipal nº 1389/22, de 12 de maio de 2022)

I – a garantia poderá ocorrer através de: (redação dada pela Lei Municipal nº 1389/22, de 12 de maio de 2022)

a) hipoteca de fração do terreno, lotes ou gleba com avaliação equivalente a até 30% (trinta por cento) da área total do loteamento; (redação dada pela Lei Municipal nº 1389/22, de 12 de maio de 2022)

b) hipoteca de outros imóveis que o loteador seja proprietário, condicionado ao aceite do Município; (redação dada pela Lei Municipal nº 1389/22, de 12 de maio de 2022)

c) fiança bancária; (redação dada pela Lei Municipal nº 1389/22, de 12 de maio de 2022)

II – caberá à Administração Municipal exigir garantias complementares sempre que as garantias oferecidas, comprovadamente, não cobrirem os custos de execução dos projetos. (redação dada pela Lei Municipal nº 1389/22, de 12 de maio de 2022)

III – enquanto não instituídas as garantias, o Município fica desobrigado da execução das obras e instalações de sua responsabilidade. (redação dada pela Lei Municipal nº 1389/22, de 12 de maio de 2022)

§ 3º A garantia será liberada após a conclusão das obras.

§ 4º Não poderão ser dadas em garantia as áreas com destinação pública constantes no projeto de loteamento.

§ 5º Além de tais garantias, será vedada, ao loteador, a comercialização/cessão/transferência de lotes, sem que tenha ocorrido a execução completa do projeto.

§ 6º Fica suspensa a cobrança do IPTU sobre os imóveis do loteamento realizado em conformidade com a presente Lei, pelo prazo descrito no *caput* e eventual prorrogação de prazo nos termos do § 1º ou até a liberação da garantia, conforme § 3º acima. Encerrando-se a suspensão com o evento que primeiro ocorrer, com o consequente lançamento do imposto nos termos da legislação tributária vigente. (acrescida pela Lei Municipal nº 1389/22, de 12 de maio de 2022)

Art. 9º Verificado que o loteamento não se ache devidamente licenciado ou foi executado em desacordo com os projetos aprovados, o Município notificará o loteador, para que o mesmo sane as irregularidades.

§ 1º Desatendida a notificação poderá o Poder Executivo Municipal regularizar o loteamento para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos adquirentes dos lotes, na forma do art. 40 da Lei Federal nº 6.766/79, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações posteriores, ressarcindo-se de despesas de implantação junto ao loteador, inclusive por via judicial, acrescidas das despesas relativas às contrapartidas do Município, devidamente atualizadas.

§ 2º Sem prejuízo de outras penalidades deverá o Município, através de seus órgãos competentes, embargar a expensas dos proprietários, loteamentos realizados em desacordo com o traçado e com o regime urbanístico.

Art. 10. Caso ocorrer um loteamento de caráter social, o mesmo será objeto de Lei específica.

Art. 11. A autorização para o loteamento, dependerá de, após a aprovação pelo Departamento de Serviços Urbanos do Município através do Setor de Engenharia, de Lei Específica de aprovação, onde constarão o Plano de Diretrizes de cada loteamento, com as especificações e responsabilidades relacionadas ao loteamento.

Art. 11-A. A denominação das vias e logradouros públicos é de competência do Município. (acrescida pela Lei Municipal nº 1294/21, de 10 de fevereiro de 2021)

CAPÍTULO II

Dos Arruamentos

Art. 12. Considera-se arruamento a possibilidade de o Poder Público implantar sistema viário.

Art. 13. Não caracteriza loteamento a execução de vias públicas de circulação compreendendo abertura, prolongamento, modificação ou ampliação, efetivada pelo Município com vistas a dar continuidade a sua malha viária.

CAPÍTULO III

Dos Desmembramentos

Art. 14. Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas ou terrenos na zona urbana 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 das já existentes.

Parágrafo único. Não se autorizará desmembramento quando houver prejuízos urbanísticos e à preservação ambiental ou a previsão de redes de infraestrutura desaconselhar a abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de vias, a critério do órgão competente.

CAPÍTULO IV

Dos Fracionamentos

Art. 15. Considera-se fracionamento a subdivisão de terreno na área urbana em lotes destinados a edificação.

Parágrafo único. Não se autorizará fracionamento quando houver prejuízos urbanísticos e à preservação ambiental ou a previsão de redes de infraestrutura desaconselhar a abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de vias, a critério do órgão competente.

Art. 16. Caso haja abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes serão destinadas áreas públicas para malha viária, conforme Lei Municipal nº 549/08, de 26 de agosto de 2008 e suas alterações posteriores, aplicando-se as determinações dos arts. 5º, 6º, 7º, 8º, 9º e 11 desta Lei com seus parágrafos.

CAPÍTULO V

Das Disposições Gerais

Art. 17. Aplica-se ao disposto para os loteamentos, arruamentos, desmembramentos e fracionamentos, nesta Lei não transcritos, o que rege a Lei de Diretrizes Urbanas do Município de Nova Candelária, Lei Municipal nº 549/08, de 26 de agosto de 2008 e suas alterações posteriores.

Art. 17-A. As áreas destinadas a vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, tornar-se-ão, desde o registro do loteamento, integrantes do patrimônio do Município, nos termos do art. 22 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. ([acrescida pela Lei Municipal nº 1294/21, de 10 de fevereiro de 2021](#))

Parágrafo único. No caso de desmembramento, fracionamento e/ou urbanização de imóveis onde há áreas destinadas, existentes, consolidadas e/ou

projetadas a vias e praças, a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, os mesmos tornar-se-ão, por força da presente Lei, desde o registro do parcelamento, integrantes do patrimônio do Município. ([acrescida pela Lei Municipal nº 1294/21, de 10 de fevereiro de 2021](#))

Art. 18. A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, aplicando-se aos projetos aprovados após a publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA CANDELÁRIA, 16
DE NOVEMBRO DE 2017.

Carlos Luiz Rohr
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

Clayton Dewes Nunes
Sec. de Adm. e Planejamento