

Estado do Rio Grande do Sul  
MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO

PROJETO DE LEI Nº 044/2020, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2020.

CÂMARA MUNICIPAL DE  
SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO  
RECEBIDO

DATA: 20/11/2020

HORA: 16:30 Nº. 070/20

ASSINATURA

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO  
DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.

**CAPÍTULO I - Disposições Preliminares**

**Art. 1º** O parcelamento do solo para fins urbanísticos e a instituição de condomínios por unidades autônomas, constituídos por dois ou mais terrenos, conforme dispõe a Lei Federal, nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, serão procedidos na forma desta Lei e dependerão de aprovação e licença da Prefeitura, através de seu órgão competente.

**Art. 2º** Parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação.

**Art. 3º** O parcelamento do solo e a realização de condomínios por unidades autônomas, para fins urbanos, somente serão admitidos nas zonas urbanas definidas em Lei Municipal.

§ 1º Considera-se parcelamento a divisão do solo em unidades independentes, para fins de edificação.

§ 2º Considera-se condomínio por unidades autônomas a subdivisão de uma gleba em frações ideais com vistas à edificação, apresentadas por designação especial e insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada, de acordo com a Lei Federal nº 4.591, de 16/12/64, no que couber.

**Art. 4º** A presente lei tem como objetivo regulamentar o parcelamento do solo urbano na forma de loteamento, desmembramento ou desdobro, remembramentos, divisão de lote e arruamentos.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de área urbana em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de novos arruamentos públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas já existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento ou desdobre a subdivisão de área em lotes para edificação, quando for aproveitado o sistema viário oficial, sem que se abram novas vias ou se modifiquem as existentes.

§ 3º Considera-se divisão de lote a subdivisão de um lote em dois lotes,  
Prefeitura Municipal-Av. Jorge Müller, 1.075, CEP 99.525-000, SANTO ANTÔNIO DO  
PLANALTO-RS

**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO**

destinados à edificação, desde que o imóvel a ser fracionado tenha a área igual ou inferior a 3.000,00m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados).

**Art. 5º** Consideram-se também divisão de lote, desde que não impliquem em alteração do sistema viário, as seguintes modalidades de parcelamento:

I - Parcelamento de gleba ou lote, no qual a parcela resultante, com qualquer dimensão se destine a ser reunida a lote lindeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada para via pública, estabelecidas nesta Lei Municipal;

II - A divisão consensual ou judicial, bem como a partilha de imóveis somente nas hipóteses de:

- ✓ dissolução da sociedade conjugal;
- ✓ sucessão *causa mortis*;
- ✓ dissolução de sociedades ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da presente Lei;
- ✓ extinção de condomínio constituído anteriormente à data de vigência da presente Lei.

**Parágrafo único.** Da divisão de lote prevista no inciso II, não poderá resultar maior número de lotes do que o de coproprietários do imóvel original, observando-se a exigência de frente para a via pública, testada e área mínima prevista nesta Lei Municipal para o caso.

**Art. 6º** Os parcelamentos do solo urbano regidos pela presente Lei, em função do uso a que se destinam, classificam-se em:

I - Residenciais - São aqueles destinados ao uso residencial e as atividades comerciais e de serviço que lhes são complementares;

II - De interesse social - são os loteamentos residenciais destinados à população de baixa renda;

III - Para implantação de sítios de recreação são aqueles destinados a esta finalidade;

IV - Industriais - são aqueles destinados ao uso industrial e às atividades comerciais e de serviços que lhes são complementares.

**Parágrafo único.** O parcelamento do solo obedecerá às zonas de uso previstas pela Legislação Urbanística Municipal.

**Art. 7º** Deverá ser negada licença para parcelamento do solo ou para condomínios por unidades autônomas, para fins urbanos, sempre que houver excesso de número de lotes em relação à demanda ou que demande investimento público em obras de infraestrutura urbana e custeio de serviços e manutenção.

**Art. 8º** Somente será admitida a edificação em lotes urbanos resultantes de parcelamento do solo ou condomínios por unidades autônomas, quando este parcelamento ou condomínio tiver sido previamente aprovado pelos órgãos  
Prefeitura Municipal-Av. Jorge Müller, 1.075, CEP 99.525-000, SANTO ANTÔNIO DO  
PLANALTO-RS



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO**

competentes da Prefeitura, à luz da legislação vigente, além de executada a infraestrutura prevista no processo de aprovação. A obra será licenciada somente nas vias onde a infraestrutura já tiver sido executada na(s) testada(s) do terreno.

**Art. 9.** Considera-se arruamento:

- I - O sistema viário constante do projeto de loteamento;
- II - O prolongamento de vias ou abertura de vias projetadas em glebas de domínio público ou privadas, com vistas a possibilitar o desmembramento para edificação;
- III - O prolongamento de vias ou abertura de vias projetadas, por iniciativa do Município, com vistas a dar continuidade ao sistema viário;
- IV - O arruamento já existente e definitivamente consolidado.

**CAPÍTULO II - Da Responsabilidade e Garantias**

**Art. 10.** As áreas destinadas ao sistema viário, área verde e ao uso institucional exigida por lei, passarão ao domínio Público Municipal desde a data do registro do parcelamento no cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer indenização por parte da Prefeitura.

§ 1º Considera-se área de uso institucional aquela destinada à utilização, pelo poder público, para serviços administrativos em geral a serviço do público.

§ 2º Considera-se área verde aquela destinada a atividades de lazer, esportivas, culturais e cívicas, todas ao ar livre.

§ 3º O disposto neste artigo não se aplica aos condomínios de que trata esta Lei.

**Art. 11.** As áreas verdes e de uso institucional, bem como as vias públicas constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo nas seguintes hipóteses, observados, respectivamente, os artigos 18, 23, e 28 da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979:

- I - Caducidade do ato administrativo de aprovação;
- II - Cancelamento do registro de parcelamento;
- III - Alteração parcial do parcelamento registrado, desde que aprovado pela Prefeitura.

**Parágrafo único.** O município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-las a outros fins daqueles previstos no projeto aprovado, salvo venda ou permuta, para aquisição de outra área de valor equivalente, a fim de melhor realocar a atividade pública, ouvida a população atingida na forma da legislação municipal pertinente.

**Art. 12.** A aprovação dada pela Prefeitura ao projeto de parcelamento ou

**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO**

condomínios ficará condicionada a garantia e assinatura do Termo de Compromisso elaborado pelo Município.

**Art. 13.** Mediante o Termo de Compromisso o interessado se obrigará:

I - a executar, às suas expensas, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras constantes dos projetos aprovados;

II - a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, segundo o padrão estabelecido pela Prefeitura;

III - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

IV - a fazer constar nos compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação de lotes, as condições de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras e serviços previstos nos projetos.

V - a executar as obras de urbanização das áreas verdes.

**§ 1º** O prazo a que se refere o inciso I deste artigo não poderá ser superior a 01 (um) ano, podendo a Prefeitura, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeça ao disposto no parágrafo seguinte.

**§ 2º** A execução por etapa só poderá ser autorizada quando:

I - o Termo de Compromisso fixar prazo total para a execução completa das obras do parcelamento ou condomínio;

II - sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

**Art. 14.** As obras de infraestrutura exigidas nesta Lei, quando da execução de qualquer forma de parcelamento do solo urbano considerada deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do interessado, segundo as seguintes modalidades:

I - garantia hipotecária ou anticrética;

II - caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;

III - fiança bancária;

IV - seguro-garantia;

V - alienação fiduciária.

**Parágrafo único.** No caso de hipoteca a mesma deverá ser equivalente a 120% (cento e vinte por cento) do valor orçado para a infraestrutura, convertido em lotes, em localização da escolha do Município. Em qualquer das demais modalidades de garantia, o valor desta será equivalente ao custo orçado das obras a serem executadas aceitas pelos órgãos técnicos competentes da Prefeitura.

**Art. 15.** No ato da garantia deverão constar, especificamente, as obras de responsabilidade do interessado e o prazo de sua execução.  
Prefeitura Municipal-Av. Jorge Müller, 1.075, CEP 99.525-000, SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO-RS



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO**

**Parágrafo único.** Quando se tratar de hipoteca, o pacto de prestação de garantia será celebrado por escritura pública, onde constará a identificação das áreas dadas em garantia, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado e através do sistema de coordenadas, tomando como ponto de referência marcos permanentes, determinados pela Prefeitura.

**Art. 16.** Para fins de inscrição do parcelamento ou condomínio, no Registro de Imóveis, o interessado deverá ter executado as obras exigidas pela presente Lei, ou apresentar cópia do Termo de Compromisso e do cronograma de execução das obras, bem como de competente instrumento de garantia.

**Parágrafo único.** A inscrição do parcelamento ou condomínio no Registro de Imóveis se fará no prazo máximo de 180(cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto sob pena da caducidade desta aprovação.

**Art. 17.** Todas as obras e serviços exigidos por esta Lei, bem como qualquer outra benfeitoria efetuada pelo interessado nas vias e logradouros públicos em geral e nas áreas destinadas à área verde e ao uso institucional, passarão a integrar o domínio público municipal, desde a data do registro do parcelamento, no Registro de Imóveis, sem qualquer indenização por parte do poder público.

**Parágrafo único.** Este artigo não se aplica aos condomínios por unidades autônomas.

**Art. 18.** Decorrido o prazo estabelecido, através do Termo de Compromisso, para a execução das obras do parcelamento ou do condomínio e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, o Município promoverá a competente ação judicial.

**Art. 19.** Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao parcelamento ou condomínio, a Prefeitura, a requerimento do interessado após a vistoria de seu órgão competente, dispensará a garantia prestada, mediante expedição de Auto de Vistoria.

**§ 1º** O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma cópia do certificado de inscrição do Registro de Imóveis da gleba e da planta retificada definitiva do parcelamento ou condomínio, em meio eletrônico e em papel os quais serão considerados oficiais para todos os efeitos.

**§ 2º** No caso de garantia hipotecária, a área gravada poderá ser liberada parceladamente, a critério da Prefeitura, conforme forem sendo concluídas as obras e serviços de infraestrutura, seguindo cronograma estabelecido.

**Art. 20.** A Prefeitura só efetuará a aprovação de projeto de construção e expedirá Alvará de Licença e Licença Ambiental para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes do empreendimento, após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infraestrutura  
Prefeitura Municipal-Av. Jorge Müller, 1.075, CEP 99.525-000, SANTO ANTÔNIO DO  
PLANALTO-RS



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO**

urbana.

**Art. 21.** Nos condomínios por unidades autônomas, as obras relativas às edificações e equipamentos de uso comum deverão ser executadas anteriormente a qualquer obra de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

**CAPÍTULO III - Das Restrições e Vedações**

**Art. 22.** Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos e em condomínios por unidades autônomas, de acordo com que estabelecem as Leis Federais, nºs 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 7.803, de 18 de junho de 1989 e 12.651, de 25 de maio de 2012, em:

**I** - áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que estejam previamente saneadas;

**II** - áreas onde as condições sanitárias forem insalubres, até sua correção;

**III** - áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências especificadas pela Prefeitura e demais órgãos envolvidos;

**IV** - áreas alagadiças ou sujeitas a inundações, antes de assegurar o pleno escoamento das águas;

**V** - áreas onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

**VI** - áreas de valor específico, histórico, artístico, cultural, de lazer e turismo, instituídos com base na Constituição e Leis Federais, Estaduais e Municipais;

**VII** - florestas e demais formas de vegetação natural:

**a)** situadas ao longo de rio ou qualquer curso de água, nascentes, mesmo nos chamados "olhos d'água, seja qual for a situação topográfica", respeitando a legislação ambiental pertinente, considerando as APP (Áreas de Preservação Permanente);

**b)** situadas em áreas com declive igual ou superior a 45° (quarenta e cinco graus) equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declividade;

**c)** situadas nas restingas, terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, estabilizadoras de mangues, antes de tomadas as providências para o escoamento das águas;

**d)** situadas nos topos dos morros;

**e)** destinadas a atenuar a erosão das terras;



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO**

f) destinadas a formar faixas de proteção ao longo das rodovias;  
g) destinadas a auxiliar na defesa do território nacional, a critério das autoridades militares;

h) que contenham exemplares da flora e fauna ameaçados de extinção;

i) destinadas a proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico.

**Parágrafo único.** As situações previstas nas alíneas "d" até "i" do inciso VII deverão ser definidas por ato do poder público.

**Art. 23.** Em nenhum caso de parcelamento do solo poderá haver a interrupção do fluxo natural das águas, sendo que as obras quando necessárias para esse escoamento deverão ser construídas obrigatoriamente nas vias ou em faixas reservadas para este fim.

**Art. 24.** Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e linhas de transmissão de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa "não edificável", de acordo com as legislações pertinentes.

**Art. 25.** Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou canalizados sem licença ambiental e prévia autorização da Prefeitura.

**Art. 26.** Em caso de parcelamento, havendo vegetação nativa, aplica-se, no que couber, o disposto na Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006.

**CAPITULO IV - Quarteirões e Lotes**

**Art. 27.** O desmembramento do solo que resultar em faixa de lotes contíguos com extensão superior a 120,00m (cento e vinte metros) deverá ser caracterizado neste caso como loteamento.

**Art. 28.** Nos lotes resultantes de loteamentos, desmembramentos, fracionamentos e condomínios por unidades autônomas deverão ser seguidos os seguintes padrões urbanísticos:

Destinação Padrões	Residencial de interesse social e popular	Residencial e Comercial meio de quadra	Residencial Industrial e Comercial de esquina	Destinados a Sítios de Lazer	
Testada Mínima (m)	8,00	12,00	14,00	20,00	40,00

**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO**

Área mínima (m <sup>2</sup> )	160,00	300,00	350,00	1.000,00	4.000,00
Relação máxima entre testada e profundidade	2,5	4	4	4	-
Área máxima do quarteirão - m <sup>2</sup>	8.000,00	12.000,00		25000	-
Extensão máxima do quarteirão - m <sup>2</sup>	100,00	120,00	150,00		-

§ 1º Os condomínios por unidades autônomas não poderão ocupar área total com dimensões superiores às fixadas no quadro acima, nem prejudicar a continuidade do sistema viário previsto pela legislação municipal, além de seguirem normas estabelecidas em legislação específica.

§ 2º Não será permitido o fracionamento de lote que gere terreno encravado.

§ 3º Exceto nos loteamentos de interesse social e popular, será admitida a redução de até 50,00m<sup>2</sup> na área mínima do lote e de até 2,00m de testada mínima nos loteamentos ou condomínios por unidades autônomas, onde houver a instalação de rede de coleta e estação de tratamento de esgoto, devidamente licenciadas pelo órgão ambiental competente.

Destinação Padrões	Residencial de interesse social e popular	Residencial e Comercial meio de quadra	Residencial e Comercial de esquina	Industrial	Destinados a Sítios de Lazer
Testada Mínima (m <sup>2</sup> )	8,00	12,00	14,00	20,00	40,00

**Art. 29.** O proprietário de gleba localizada no perímetro urbano poderá realizar uma única divisão da área ou desdobre de gleba, gerando 01(um) lote e 01 (uma) gleba ou 02(duas) glebas, desde que a fração de área gerada esteja servida de toda a infraestrutura solicitada para um desmembramento urbano.

§ 1º Considera-se gleba urbana a área maior que 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados).

§ 2º Os lotes remanescentes deverão respeitar as dimensões mínimas

Prefeitura Municipal-Av. Jorge Müller, 1.075, CEP 99.525-000, SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO-RS

**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO**

contidas na Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

**§ 3º** A gleba remanescente de que trata o caput não poderá sofrer nova divisão, devendo ser integralmente parcelada por meio de desmembramento ou loteamento. Esta restrição deverá ser gravada na matrícula da gleba remanescente, conforme certidão emitida pelo órgão municipal competente e gravame no memorial descritivo aprovado.

**Art. 30.** Os quarteirões e os lotes deverão ser demarcados com marcos duradouros, segundo o padrão recomendado pela Prefeitura.

**Parágrafo único.** A colocação de marcos e sua manutenção até a venda total dos lotes são de responsabilidade exclusiva do loteador ou condômino.

**CAPÍTULO V - Vias de Comunicação**

**Art. 31.** Caberá à Prefeitura dar as diretrizes sobre o traçado, a largura, a rampa máxima, o raio mínimo e demais especificações das vias ou trechos de vias projetadas que interfiram na gleba a ser parcelada.

**Art. 32.** A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente não poderá ser inferior á largura desta, ainda que, pela sua função e características, possa ser considerada de categoria inferior.

**Art. 33.** O nivelamento do sistema viário da área parcelada deverá ser compatibilizado com os arruamentos adjacentes.

**Art. 34.** O ângulo de interseção das vias não poderá ser inferior a 60º (sessenta graus).

**Art. 35.** As vias sem saída deverão ter praça de retorno, que permita a inscrição de um círculo, com diâmetro idêntico ao da pista, porém nunca inferior a 16,00m (dezesseis metros).

**Art. 36.** A altura do meio-fio não poderá exceder a 0,15m (quinze centímetros).

**Art. 37.** A declividade transversal dos passeios deverá ter no mínimo 2% (dois por cento) e não poderá exceder a 4% (quatro por cento).

**Art. 38.** As avenidas com canalização de curso de água deverão ter passeios margeando este curso, com largura nunca inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado, mantida as demais especificações.

**Art. 39.** A largura das vias de comunicação, sua divisão em faixa de

**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO**

rolamento e passeio, bem como suas especificações técnicas, deverão obedecer ao estabelecido na tabela abaixo:

TIPO DE VIA		Via arterial		Via Coletora	Via Local	Local com Comprimento até 02 (dois) quarteirões	Passagem para pedestres	Via interna de condomínio
		Com Canteiro Central	Sem Canteiro Central					
ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS								
Largura Total Mínima		23,00m	23,00m	16,00m	14,00m	11,00m	6,00m	9,00m
Largura mínima do passeio	Laterais	3,00m	3,00m	<b>2,00m</b>	2,50m	<b>2,50m</b>	-	1,50m
	Canteiros	3,00m	-	-	-	-	-	-
Largura da faixa de rodagem (inclusive estacionamento)		14,00m	17,00m	12,00m	9,00m	6,00m	-	6,00m
Inclinação longitudinal	Máxima	12%	18%	18%	10%	30%	-	30%
	Mínima	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

§ 1º Considera-se via arterial aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias coletoras e locais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.

§ 2º Considera-se via Coletora ou de ligação àquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.

§ 3º Considera-se via Local aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

§ 4º As passagens para pedestres com inclinação maior que 10% (dez por cento) deverão ter:

I - degraus com altura máxima de 0,19m (dezenove centímetros) em metade de

**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO**

sua largura;

II - patamares, com largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros), a cada 10 (dez) degraus.

**Art. 40.** O projeto das vias deverá respeitar o alinhamento da malha viária existente.

**Parágrafo único.** Onde não houver esta continuidade a nova via deverá estar em uma distância entre eixos não inferior a 30,00m (trinta metros), da via existente.

**Art. 41.** A pavimentação e a arborização serão executadas de acordo com as normas expedidas pela Prefeitura.

**Art. 42.** Nos condomínios definidos pelo artigo 3º desta Lei, cada edificação deverá ter acesso a logradouro público, através de via que atenda às seguintes condições:

I - não possua declividade superior a 12% (doze por cento) em qualquer trecho;

II - Não tenha largura inferior a 6,00m (seis metros) de leito carroçável e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio nas laterais junto às edificações.

III - apresente perfis, equipamentos e condições técnicas de acordo com as exigências feitas para as vias públicas urbanas.

**Art. 43.** As faixas de domínio das rodovias poderão ser utilizadas como arruamentos desde que aprovadas pelo órgão responsável.

**CAPÍTULO VI - Área Verde e Uso Institucional**

**Art. 44.** Nos loteamentos destinados ao uso residencial, inclusive de interesse social, bem como nos de uso industrial, deverão ser reservadas áreas para uso público correspondente a no mínimo 10% destinados à área verde e, no mínimo, 5% a uso institucional.

§ 1º Havendo Área de Preservação Permanente na gleba a ser parcelada e sendo ela contínua à área a ser entregue pelo loteador ao Município, dos 10% do total da área referido no caput, 4% poderá ser computado no percentual da Área de Preservação Permanente existente sobre a gleba, e 6% deverá ser reservado para a criação das áreas verdes, a fim de proporcionar espaços livres de uso público.

§ 2º Em não havendo cobertura vegetal natural nos 10% destinados para área verde, esta será implantada em 4% do total pelo empreendedor, com Prefeitura Municipal-Av. Jorge Müller, 1.075, CEP 99.525-000, SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO-RS



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO**

arborização adequada, com vistas à contemplação, ficando o restante da área para atividades de lazer ativo.

§ 3º A partir da data de aprovação desta Lei, as Áreas de Preservação Permanente existentes em glebas a serem parceladas na forma de loteamento, e sendo remanescentes dos lotes comercializáveis poderão ser recebidas pelo Município em doação, desde que não sejam computadas no percentual referido no caput deste artigo.

§ 4º A área de uso institucional prevista no caput não deve ser inferior ao lote mínimo previsto no art. 28 desta Lei.

§ 5º Caberá ao setor técnico do Município indicar a localização aproximada dos espaços que serão destinados às áreas verdes e de uso institucional.

§ 6º Nos loteamentos industriais de áreas públicas em que o Município for o loteador não serão exigidas áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público.

§ 7º Nos loteamentos de interesse social de áreas inferiores a 15.000 m<sup>2</sup> em que o Município for o loteador não serão exigidas áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários.

§ 8º Nos loteamentos de interesse social promovidos pelo Município, de áreas superiores a 15.001 m<sup>2</sup> espaços livres de uso público serão de no mínimo 7,5% (sete e meio por cento) da área a ser loteada.

**Art. 45.** Nos condomínios horizontais por unidades autônomas deverão ser mantidas áreas livres para uso comum, destinadas a jardins e a equipamentos de recreação, em proporção nunca inferior a 15% (quinze por cento) da área total da gleba.

**Art. 46.** Nos loteamentos destinados a sítios de recreio, deverá ser reservada área correspondente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba, que passará a integrar o domínio público municipal, ficando a critério da Prefeitura sua destinação para uso institucional ou área verde.

§ 1º Nos condomínios com área igual ou superior a 3.000,00m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) deverá ser destinada para uso institucional correspondente a no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da gleba, de frente para a via pública, garantida a área do lote mínimo previsto no art. 29 desta Lei.

§ 2º Caberá à Prefeitura indicar a localização aproximada dos espaços que serão destinados ao uso público, não se admitindo, para tanto, a utilização de áreas assim caracterizadas:

I - alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

Prefeitura Municipal-Av. Jorge Müller, 1.075, CEP 99.525-000, SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO-RS



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO**

II - que tenham sido aterradas com materiais nocivos à saúde pública, sem  
que sejam previamente sanadas;

III - com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se  
atendidas as exigências específicas da Prefeitura e, no que couber, dos demais  
órgãos envolvidos;

IV - onde as condições geológicas não o permitirem;

V - onde a poluição impeça condições sanitárias, até sua correção.

**CAPÍTULO VII - Infraestrutura**

**Art. 47.** Nos loteamentos urbanos deverão ser executados sob responsabilidade exclusiva do proprietário da gleba: a abertura das vias, a instalação de redes equipamentos para abastecimento de água potável e de energia elétrica, iluminação pública, pavimentação do leito carroçável, meio fio, drenagem pluvial (caso exigido pelos técnicos do Município), obras de arte, bem como a construção das pontes e muros de arrimo necessários.

§ 1º. A pavimentação em loteamentos novos e nos loteamentos sem aprovação definitiva pelo Município, o leito carroçável deverá ser executado, no mínimo, com pedra basalto irregular e meio-fio de concreto, podendo o órgão técnico responsável exigir a execução com outro tipo de pavimento.

§ 2º. Em novos loteamentos urbanos e nos loteamentos sem aprovação definitiva pelo Município, no tocante à iluminação pública de ruas, os parâmetros técnicos serão regulamentados por Decreto Municipal.

**Art. 48.** No desmembramento de glebas situadas em logradouros não servidos por redes de água, energia elétrica, iluminação pública, drenagem pluvial, pavimentação do leito carroçável, meio fio, será exigida a sua implantação, sob responsabilidade exclusiva do proprietário da gleba.

**Parágrafo único.** A pavimentação que trata este artigo será determinada pelo poder público, levando em conta aquela já existente no entorno do desmembramento.

**Art. 49.** Nos loteamentos destinados à implantação de sítios de recreio serão exigidos, sob responsabilidade exclusiva do proprietário da gleba:

I - a abertura das vias de comunicação;

II - a colocação de meio-fio, sarjeta e pavimentação;

III - a drenagem das águas pluviais, bem como a construção de pontes e

Prefeitura Municipal-Av. Jorge Müller, 1.075, CEP 99.525-000, SANTO ANTÔNIO DO  
PLANALTO-RS



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO**

dos muros de arrimo necessários

**Art. 50.** Os condomínios por unidades autônomas deverão atender ao que dispõe a presente Lei, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes, a pavimentação e os equipamentos que estiverem situados no interior da área condominial.

**§ 1º.** O sistema de esgoto doméstico a ser implantado será definido pela Secretaria Municipal da Saúde e Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente (Departamento de Meio Ambiente), ou órgão municipal equivalente, que fixará as diretrizes para cada caso específico, observando o Plano Municipal de Saneamento Básico.

**§ 2º.** Em novos loteamentos, onde houver a instalação de rede coletora e estação de tratamento de esgoto sanitário, devidamente licenciados, e que atendam todo o loteamento, poderá ser concedida ao loteador a isenção do pagamento do IPTU, por até 05 anos, nos termos da legislação tributária.

**§ 3º.** Nos novos loteamentos será concedida ao loteador a isenção do pagamento do IPTU, por até 02 anos, nos termos da legislação tributária.

**CAPÍTULO VIII - Procedimentos Administrativos**

**Art. 52.** Para a realização de parcelamento do solo ou de condomínio por unidade autônoma deverá ser encaminhada uma consulta prévia à Prefeitura, solicitando diretrizes para a urbanização da gleba, contendo os seguintes elementos:

I - O requerimento de consulta;

II - 01 (uma) via da planta topográfica do imóvel, constando:

- a) As divisas dos imóveis perfeitamente definidas;
- b) A orientação magnética;
- c) As curvas de nível de metro em metro, inseridas ao sistema oficial de referência de nível (RN) adotado pelo Município;
- d) Indicação das vias e logradouros públicos, áreas verdes e de uso institucional do entorno, numa faixa de 100 m do perímetro da área a lotear;
- e) Localização de bosques, monumentos naturais ou artificiais, nascentes e cursos de águas existentes na área a lotear;
- f) Localização de construções já existentes.

III - Título de propriedade do imóvel.

**Art. 53.** Para o processo de aprovação em 1º fase de projeto de Prefeitura Municipal-Av. Jorge Müller, 1.075, CEP 99.525-000, SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO-RS



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO**

parcelamento do solo ou condomínio de lotes deverá ser apresentado à Prefeitura, os seguintes documentos:

- I - Planta(s) do projeto urbanístico contendo:
- a) As divisas dos imóveis perfeitamente definidas;
  - b) A orientação magnética;
  - c) As curvas de nível de metro em metro, inseridas ao sistema oficial de referência de nível, adotado pelo Município;
  - d) Indicação das vias e logradouros públicos, área verde e de uso institucional projetados;
  - e) Planilha de áreas e percentuais indicando lotes, áreas verdes, institucionais e do sistema viário.
  - f) Indicação e numeração de lotes, vias e quarteirões e suas respectivas dimensões;
  - g) Localização de bosques, monumentos naturais ou artificiais, árvores imunes ao corte, recursos hídricos e suas respectivas áreas de preservação permanente existentes no imóvel;
- II - Requerimento de aprovação;
- III - Registro de responsabilidade Técnica ou Anotação de Responsabilidade Técnica;
- IV - Cópia das Diretrizes urbanísticas emitidas pela Prefeitura;
- V - Título de propriedade do imóvel;
- VI - Licença Prévia emitida pelo órgão ambiental competente;
- VII - Certidão de ônus reais;
- VIII - Certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel.
- IX - Anuência prévia do Estado quando o parcelamento se enquadrar em um dos casos previstos pelo artigo nº 13 da Lei Federal 6.766 de 19/12/79;
- X - Declaração do órgão responsável, de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local;
- XI - Declaração do órgão responsável, de que é viável o abastecimento de água potável no local;
- XII - Apreciação prévia do DAER ou DNIT, quando o imóvel confrontar com rodovias.

**Art. 54.** Para a aprovação definitiva devem ser apresentadas as vias do projeto aprovados em 1ª fase, além de projetos de pavimentação, drenagem, se for o caso, área verde urbanizada e os projetos de rede de abastecimento de água aprovado pela Entidade responsável pelo fornecimento de água e de rede de abastecimento de energia elétrica aprovado pela concessionária. Além disso, deve ser apresentada a licença de instalação ambiental.

**Art. 55.** Se a área a ser parcelada constituir parte de gleba maior, deverá ser apresentada, também planta de situação da área em relação à totalidade do

Prefeitura Municipal-Av. Jorge Müller, 1.075, CEP 99.525-000, SANTO ANTÔNIO DO  
PLANALTO-RS



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO**

imóvel.

**Art. 56.** A Prefeitura indicará na planta apresentada as diretrizes a serem observadas no projeto:

I - Indicação do traçado das vias que deverão manter a continuidade com o sistema viário existente;

II - A área e a localização aproximada dos espaços que deverão ser destinados à área verde e ao uso institucional;

III - A relação dos equipamentos de infraestrutura que deverão ser projetados e executados pelo interessado, quando for o caso (esgoto cloacal separado do Pluvial);

IV - A zona ou zonas de uso predominante na área, com indicação dos usos compatíveis.

§ 1º A Prefeitura terá prazo de 30 (trinta) dias para fornecer as diretrizes referidas neste artigo que vigorarão pelo prazo máximo de um ano.

§ 2º O prazo de 30 (trinta) dias poderá ser prorrogado, por igual período, quando a Prefeitura julgar necessário.

**Art. 57.** Nos condomínios de lotes, as obras relativas às edificações e equipamentos de uso comum deverão ser executadas anteriormente a qualquer obra de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

**Art. 58.** O loteamento executado pela iniciativa privada deverá ainda, apresentar:

I - os projetos de área verde juntamente com o projeto de loteamento;

II - as áreas verdes deverão ser entregues urbanizadas e equipadas ao Município.

a) Considera-se urbanizada a área dotada de arborização, jardins arbustivos, relvados, lagos, passeios, com preparo do solo, tais como nivelamento, escavação, pavimentação, plantio e modulagem com taludes e platôs, bem como o projeto e execução da drenagem e iluminação;

b) Considera-se área verde equipada, aquela dotada de equipamentos destinados à recreação e lazer que permitam aos usuários pular, subir, sentar, pedalar, equilibrar, escorregar, nadar, jogar, etc.

**CAPÍTULO IX - Fiscalização e Penalidades**

**Art. 59.** Constatada infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura notificará o interessado e o responsável técnico, concedendo prazo de Prefeitura Municipal-Av. Jorge Müller, 1.075, CEP 99.525-000, SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO-RS



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO**

regularização da ocorrência no prazo de 30 (trinta) dias e prorrogável por igual tempo, contado da data da expedição da notificação.

**Art. 60.** No caso do não cumprimento das exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido será lavrado o competente Auto de infração ou Auto de Embargo das Obras, se estas estiverem em andamento, com a aplicação de multa em ambos os casos.

**Art. 61.** Após lavrado o Auto de Embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos, se necessário, com auxílio das autoridades policiais do Estado.

**Art. 62.** Provado o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recurso à Prefeitura, sem efeito suspensivo dentro de 15(quinze) dias, contados da data de recebimento da notificação.

**Art. 63.** Pelas infrações das disposições desta Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis previstas nesta Lei e demais instrumentos legais, serão aplicadas ao proprietário as seguintes:

I - por iniciar a execução das obras sem projeto aprovado, ou fazê-los depois de esgotados os prazos de execução: 06 (seis) vezes a Unidade de Referencia Municipal (URM);

II - por executar o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado: 06 (seis) vezes a Unidade de Referencia Municipal (URM);

III - pelo prosseguimento de obra embargada: 50% (cinquenta por cento) da URM, por dia, a partir da data do embargo;

IV - por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, sem licença da Prefeitura ou órgão ambiental ou fazê-lo sem as precauções técnicas, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais nos escoamentos: 03 (três) vezes a URM;

V - por outras infrações não discriminadas neste artigo: 03 (três) vezes a URM.

**Parágrafo único.** A Unidade de Referencia Municipal (URM) mencionada nos incisos deste artigo é instituída por Lei Municipal sendo atualizada anualmente.

**Art. 64.** Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminado no artigo anterior, poderá ser aplicada, por dia de permanência da irregularidade, a multa de 25% (vinte e cinco por cento) da URM.

**Parágrafo único.** Na reincidência da mesma infração (reincidência específica), as multas serão aplicadas em triplo (três vezes).

**CAPÍTULO X - Disposições Transitórias e Finais**

**Art. 65.** O Poder Público Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou  
Prefeitura Municipal-Av. Jorge Müller, 1.075, CEP 99.525-000, SANTO ANTÔNIO DO  
PLANALTO-RS



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO**

especificações adicionais para a execução das obras e serviços exigidos por esta Lei.

**Art. 66.** Quando o proprietário de uma gleba pretender alienar uma parcela, da mesma cuja área seja igual ou inferior à estabelecida nesta Lei, a aprovação do parcelamento como fracionamento estará condicionado a assinatura de um termo de acordo, averbado no Cartório do Registro de Imóveis, mediante o qual o proprietário e seus sucessores, quando intencionarem alienar mais uma parcela, ou o restante da gleba, obrigar-se-ão reservar as áreas verde e institucional proporcionalmente à área total que originariamente detinha, bem como executar a infraestrutura exigida por esta Lei.

**Art. 67.** Não caberá ao Poder Público Municipal qualquer responsabilidade por diferenças de áreas de lotes ou quadras verificadas em parcelamentos ou condomínios aprovados.

**Art. 68.** Nos locais das obras de infraestrutura deverão ser colocadas placas contendo as datas estipuladas pela Prefeitura para seu início e término, o número da inscrição no Registro de Imóveis da Comarca, o endereço e a identificação legal dos responsáveis técnicos.

**Art. 69.** A denominação das vias de comunicação e logradouros públicos em geral será fixada pelo Poder Público.

**Art. 70.** Ficam automaticamente aprovados, dependendo apenas de registro no órgão técnico municipal correspondente, os desmembramentos e fracionamentos que tenham obtido inscrição no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Carazinho-RS, da corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do sul, desde que observada pelos lotes resultantes, em qualquer hipótese, frente para a via pública.

**Art. 71.** Os loteamentos irregulares a partir da publicação da presente Lei terão 180 (cento e oitenta) dias para providenciar sua regularização.

**Art. 72.** As ocupações irregulares e desordenadas do solo do município, quando configuradas como conglomerado de habitações, deverão ser objeto de regularização fundiária, conforme determina o Estatuto das Cidades.

**Art. 73.** Os casos omissos e as dúvidas de interpretação da presente lei serão resolvidos mediante parecer do órgão técnico competente da Prefeitura, e parecer do órgão de assistência técnica correspondente do Estado .

**Art. 74.** Esta Lei poderá ser revista e adequada no que for pertinente dentro de um período de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de sua publicação e revisões constantes a cada 05 (cinco) anos.

**Parágrafo único.** Os procedimentos a serem adotados para a revisão deverão ser regulamentados através de decreto.  
Prefeitura Municipal-Av. Jorge Müller, 1.075, CEP 99.525-000, SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO-RS



**Estado do Rio Grande do Sul  
MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO**

**Art. 75.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 594/2002 .

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DO  
PLANALTO, EM 18 DE NOVEMBRO DE 2020.**

  
**ÉLIO GILBERTO LUZ DE FREITAS**  
Prefeito Municipal