

LEI Nº 905 DE 30 DE dezembro DE 1985.



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

JUAREZ CUSTÓDIO GOMES, Prefeito Municipal
de QUARAÍ.

Faço saber que a Câmara Municipal decretou
e eu sanciono a seguinte LEI:

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 1º - Para fins administrativos, fiscais
e urbanísticos o território do Município de QUARAÍ divide-se
em zonas Urbana e Zona Rural.

Art. 2º - As Zonas Urbanas terão seus limi -
tes fixados por Lei Municipal e o reajustamento desses limi -
tes, quando as tornar necessário, também será feito por Lei -
Municipal.

Art. 3º- A Zona Rural do Município é constituída da área deste não compreendida nos limites de suas zonas urbanas.

Art. 4º- 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 unidades autônomas para fins residenciais, apresentadas por designação especial e insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada, de acordo com a Lei Federal nº 6766, de 19/12/79, no que couber.

Art. 5º- O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado sob forma de loteamento, desmembramento e fracionamento.

§ 1º- Considera-se loteamento a subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, desde que o processo de subdivisão determine a abertura ou prolongamento de logradouros públicos ou a modificação dos existentes.

§ 2º- Considera-se desmembramento a subdivisão de área - em lotes para edificação, quando for aproveitado o sistema viário oficial, sem que se abram novos logradouros públicos nem se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

§ 3º- Considera-se fracionamento a subdivisão de gleba - ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, desde que, atendidos os seguintes requisitos:

I - Seja aproveitado o sistema viário existente, sem que se abram novas vias e sem que se prolonguem, modifiquem ou ampliem as já existentes.



II - O imóvel a ser fracionado tenha área mínima de 2.320 m² (Dois mil trezentos e vinte metros quadrados) e máximo 22.500 m² (Vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 6º- Considera-se também fracionamento, desde que não implique em alteração do sistema viário, as seguintes modalidades de parcelamento:

I - O parcelamento de gleba ou lote do qual a parcela resultante, com qualquer dimensão, se destina a ser reunida ao lote lindeiro, desde que o imóvel remanecente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada para a via pública - estabelecidas nesta lei municipal.

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

- a) dissolução da sociedade conjugal.
- b) sucessão "causa mortis"
- c) dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal 6766/79.
- d) extinção de condomínio constituído antes da data de vigência da Lei Federal 6766/79.

§ 1º- Do fracionamento previsto no inciso II não poderá resultar maior número de lotes do que o de co-proprietários do imóvel original observando-se quando se destinarem à edificação, a exigência de frente para a via pública, testada e área mínima prevista nesta lei Municipal.

Art. 7º- Equiparam-se aos loteamentos, para os efeitos desta Lei, os arruamentos, que se constituem em abertura ou prolongamento de vias realizadas por particulares, mesmo que tenham sido previstas pelo município.



Art. 8º - O parcelamento do solo Urbano e a realização de condomínios por unidades autônomas, serão procedidos da forma desta Lei e dependerão de aprovação e licença do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - Considera-se parcelamentos do solo para implantação de sítios de recreio aqueles situados em área assim destinada para tal.

Art. 9º - Os parcelamentos do solo Urbano regidos pela presente Lei Municipal, em função do uso a que se destinam, classificam-se em :

I - Residenciais - são aqueles destinados ao uso residencial e às atividades comerciais e de serviços que lhe são complementares.

II- De Interesse Social - são aqueles executados - pelo poder público e destinados a residências unifamiliares para populações de baixa renda.

III-Para Implantação de Sítios de Recreio - são aqueles localizados em áreas urbanas destinada a esta finalidade por Lei Municipal.

IV -Industrial - são aqueles destinados ao uso industrial e as atividades comerciais e de serviço que lhe são complementares.

Art. 10º - Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo ou condomínio por unidades autônomas para fins Urbanos quando este parcelamento ou condomínio, tiver sido objeto de prévia aprovação municipal.



CAPÍTULO II

Normas Urbanísticas

Seção I

Normas Gerais

Art. 11º- Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos de acordo com a Lei Federal nº 6766/79 e Lei Federal 4.771/65 (Código Florestal):

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

II- Em áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;

III- Em áreas com declividades igual ou superior a 30 % (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas da Prefeitura Municipal;

IV - Em terreno onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição aspira condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

VI - Áreas de valor científicos, histórico, artístico, cultural, de lazer e turismo, instituídas com base na Constituição ou Leis Federais, Estaduais e Municipais;

VII -Florestas e demais formas de vegetação natural:



a) situadas ao longo do rio ou qualquer curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima será igual à metade / da largura do mesmo, não podendo esta faixa ser menor que 15m (quinze metros), até o máximo de 100m (cem metros);

b) situadas nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos d'água" seja qual for a situação topográfica;

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

d) situadas nos topos dos morros;

e) destinadas a atenuar a erosão das terras;

f) destinadas a formar faixas de proteção ao longo das rodovias e ferrovias;

g) que contenham exemplares de flora e fauna ameaçados de extinção;

Parágrafo Único - As situações previstas nas alíneas "d" até "g" do inciso VII deverão ser definidas por ato público.

Art. 12 - Em nenhum caso o parcelamento do solo poderá prejudicar o escoamento natural das águas e as obras necessárias ao escoamento serão feitas obrigatoriamente nas vias ou faixas reservadas para este fim.

Art. 13 - A Prefeitura Municipal poderá exigir em cada gleba parcelada, a reserva de uma faixa não edificável em frente ou no fundo do lote, para a instalação de redes de água e esgotos e outros equipamentos de infraestrutura urbana.



Art. 14 - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas das rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 15 - Nenhum curso d'água poderá ficar no interior ou junto às divisas de lotes, sendo obrigatória a implantação de vias ou áreas públicas de recreação em ambas as margens:

§ 1º - Caberá ao Departamento de Meio Ambiente da Secretaria da Saúde e Meio Ambiente do Estado fixar as diretrizes que controlarão estes cursos d'água.

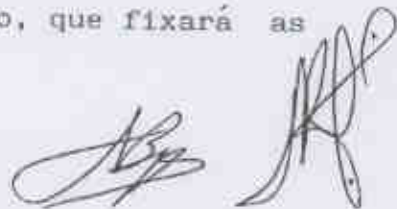
§ 2º - Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou canalizados sem prévia autorização da Prefeitura Municipal e no que couber, dos órgãos estaduais e federais competentes.

Seção II

Infraestrutura

Art. 16 - Nos loteamentos urbanos deverão ser executadas, sob responsabilidade exclusiva do proprietário da gleba, a abertura das vias de comunicação, a colocação de meio-fio e sarjeta, a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável e de energia elétrica, as redes de esgotos doméstico e pluvial, bem como a construção das pontes e dos muros de arrimo necessários:

§ Único - O sistema de esgotos domésticos a ser implantado será definido pelo Departamento de Meio Ambiente da Secretaria de Saúde e Meio Ambiente do Estado, que fixará as diretrizes para cada caso específico.



Art. 17 - Nos loteamentos destinados à implantação de sítios de recreio será exigido, sob responsabilidade exclusiva do proprietário da gleba: a abertura das vias de comunicação; a colocação de meio-fio e sarjeta; a drenagem / das águas pluviais, bem como a construção das pontes e dos muros de arrimo necessário, e demarcação dos lotes.

Art. 18 - No desmembramento de glebas situadas em logradouros não servidos por redes de água, energia elétrica e esgoto domésticos e pluvial, será exigida sua implantação, sob responsabilidade exclusiva do proprietário da gleba.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal poderá / isentar das exigências deste artigo os fracionamentos de glebas que atendam simultaneamente as seguintes condições:

I - área igual ou inferior a 5.000 m^2 (cinco mil metros quadrados);

II- distância às redes de infraestrutura superior a 150m (cento e cinquenta metros).

Art. 19 - Os condomínios por unidades autônomas deverão atender ao que dispõe o artigo 18 da lei presente, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos que estiverem situados no interior da área condominial.

Art. 20 - O sistema de esgotos domésticos a ser implantado será definido pelo Departamento de Meio Ambiente - da Secretaria da Saúde e Meio Ambiente do Estado, que fixará as diretrizes para cada caso específico.



Seção III

Vias de Comunicação

Art.21 - É de competência da Prefeitura fixar as diretrizes sobre o traçado, a largura, a rampa máxima, o raio mínimo e demais especificação das vias ou trechos de vias projetadas que interfiram na gleba a ser parcelada, conforme diretrizes urbanísticas do Município e atendendo aos seguintes / padrões, contidas no quadro anexo (fls. nº 12):

§ 1º - O nivelamento e a largura das vias propostas do sistema viário da área parcelada deverá ser compatibilizado / com os arruamentos adjacentes.

§ 2º - A largura de(quatorze metros) 14m, somente poderá ser utilizada quando o projeto de parcelamento evidenciar claramente a impossibilidade de prolongamento posterior da via.

§ 3º - A largura mínima do acesso comum nos condomínios horizontais por unidades autônomas será de 8m (oito metros).

§ 4º - Nos loteamentos industriais somente serão admissíveis nas principais e secundárias.

Art. 22 - As vias classificam-se em:

I- via principal : é aquela destinada ao tráfego de cargas pesadas e circulação geral.

II- via secundária: é aquela destinada à canalização do tráfego para as ~~ruas~~ principais.

III- via local: é aquela destinada ao simples acesso dos lotes.

IV- ciclovia: é a via pública destinada exclusivamente ao tráfego de bicicletas.

Tipo de Via	PRINCIPAL		Secund.	Local	Local c/comprimento d até 2 quarteirões	Vias c/canalização de Cursos d'água	Ciclovias	
	c/canteiro central	s/canteiro central	m	m	m	m	Mão Única	Bi-dir
Espec. Técnicas								
Largura Total (mínima)	26:00	20:00	16:00	14:00	14:00	-	2:00	2:50
Larg.do Passeio (mínima)	4:00	4:00	3:50	3:50	3:00	2x3:00 2x1:00		
Largura Faixa Rolament(mín)	8:00	12:00	9:00	7:00	7:00	2x3:00		
INCLINAÇÃO	Máx	10%	12% a 15%	12% a 20%	12% a 20%	-	6%	6%
			Mín					
			0,5%	0,5%	0,5%	0,5%		
Raio Mínimo de Curvatura.	50:00	50:00	50:00	30:00	30:00			

Art. 23 - Alargura 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. 24 - O ângulo de interseção das vias não poderá ser inferior a 60° (sessenta graus).

Art. 25 - As vias sem saída deverão ter praça de retorno e não poderão exceder a 150m (cento e cinquenta metros) , incluída a praça de retorno, na qual deverá poder inscrever - se um círculo com 20m (vinte metros) de diâmetro.

Art. 26 - A altura do meio-fio não poderá exceder a 15m (quinze metros).

§ Único - Os passeios deverão apresentar rebaixamento do meio-fio com largura de 1m (um metro) até o nível da pista de rolamento, a uma distância de 2m (dois metros) de cada esquina de modo a permitir o livre trânsito de deficientes físicos.



Art. 27 - Adeclividade transversal dos passeios não poderá exceder a 3 % (três por cento).

Art. 28 - As avenidas com canalização de curso de água deverão ter passeios margeando este curso, com largura nunca inferior a 2m (dois metros) de cada lado, mantidas as demais especificações.

Art. 29 - A largura das vias de comunicação, sua divisão em faixa de rolamento e passeio, bem como suas especificações técnicas, deverão obedecer ao que estabelece a lei que dispõe sobre o Plano Diretor Urbano de Quaraí.

Art. 30 - A pavimentação e a arborização serão executadas de acordo com as normas expedidas pela Prefeitura.

Art. 31 - As faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizadas como vias urbanas e a construção de acessos diretos dos parcelamentos as rodovias dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal e do Órgão Estadual e Federal competente.

Seção IV

Quarteirões e Lotes

Art. 32 - Os quarteirões deverão atender aos seguintes requisitos:

I - área máxima de 22.500 m^2 (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados).

II - extensão máxima de 150m (cento e cinquenta metros).

Parágrafo Único - Os condomínios por unidades autônomas não poderão ocupar área com dimensões superior às fixadas nos incisos I e II deste artigo.



Art. 33 - O desmembramento do solo que resultar em faixa de lotes contíguos com extensão superior a 150m (cento e cinquenta metros) deverá deixar a cada 150m (cento e cinquenta metros) reserva de área para abertura de via, de acordo com os gabaritos definidos pela legislação municipal.

Parágrafo Único - As áreas reservadas de que trata este artigo passarão a integrar o domínio público municipal, sem qualquer indenização, desde a data de inscrição do desmembramento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 34 - Nos loteamentos, desmembramentos e fracionamentos os lotes deverão ter dimensões de acordo com o que estabelece a lei que dispõe sobre o Plano Diretor Urbano de Quaraí e atenderão aos padrões urbanísticos contidos no quadro de zoneamento.

Art. 35 - Os lotes situados em zonas destinadas a sítios de recreio definidos em de municipal, deverão ter área mínima de $5.000m^2$ (cinco mil metros quadrados) e nunca superior a 28 ha (vinte e oito hectares), (área do módulo para exploração / não definida da zona típica do Município).

Art. 36 - Nos condomínios por unidades autônomas a área mínima da gleba será de $2.320m^2$ (dois mil trezentos e vinte metros quadrados), a área máxima será de $22.500m^2$ (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados) e a área de terreno privativa de cada unidade autônoma nunca poderá ser inferior a $250m^2$ / (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 37 - Nenhum lote poderá ter profundidade maior que 4 (quatro) vezes sua testada.



Art. 38 - Nenhum lote poderá ter frente voltada para passagens de pedestres.

Art. 39 - Os quarteirões e os lotes deverão ser demarcados com marcos de concreto, segundo o padrão recomendado pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - A colocação dos marcos de concreto e sua manutenção até a venda total dos lotes são encargo exclusivo do responsável pelo parcelamento ou condomínio.

Seção V

Área de uso público especial e de recreação

Art. 40 - Nos loteamentos, e desmembramentos destinados a uso residencial de interesse social e de uso industrial, deverão ser definidas áreas para uso público especial que correspondam, no mínimo, a 5 % (cinco por cento) da gleba total, e áreas de recreação correspondendo, no mínimo, a 10 % (dez por cento) da gleba total:

§ 1º - Considera-se área de Uso Público Especial a aquela destinada à utilização, pelo poder Público, para serviços administrativos em geral e serviços ao público, entre os quais se incluem segurança, saúde e educação.

§ 2º - Considera-se área de Recreação aquela destinada a atividades esportivas, culturais e cívicas.

§ 3º - O total da área destinada para vias de comunicação, uso público especial e recreação não poderá ser inferior a 35 % (trinta e cinco por cento) da área de gleba.



§ 4º - Nos fracionamentos de glebas com área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), deverá ser definida área para uso público especial que corresponda a, no mínimo 5% (cinco por cento) da área total desmembrada, e nunca inferior a 300m² (trezentos metros quadrados).

§ 5º - Os casos de parcelamentos de terrenos oriundos de loteamentos nos quais já foram atendidos os requisitos de 15% (quinze por cento) de área para uso público especial e recreação ficam isentos das exigências deste artigo.

Art. 41 - Nos condomínios por unidades autônomas deverão ser mantidas áreas livres para uso comum, destinadas a jardins e a equipamentos de recreação, em proporção nunca inferior a 20% (vinte por cento) da área total da gleba, e áreas para acessos de uso comum nunca inferior a 15 % (quinze por cento).

CAPÍTULO III

Procedimentos Administrativos

Seção I

Consulta Prévia

Art. 42 - Para realização do parcelamento do solo ou de condomínios por unidades autônomas deverá ser encaminhada consulta prévia à Prefeitura Municipal, solicitando diretrizes para a urbanização da gleba.



Art. 43 - O requerimento de consulta deve ser acompanhado da planta topográfica do imóvel em escala 1:1.000 ou 1:2.000, contendo os seguintes elementos:

I - as divisas do imóvel perfeitamente definidas;
II - a orientação magnética;
III - as curvas de nível de metro em metro, referidas ao sistema oficial de referências de nível (RN) adotado / PELO Município;

IV - indicação das vias e logradouros públicos , áreas de recreação e de uso público especial existentes no local e nas adjacências do perímetro do imóvel;

V - localização dos bosques, monumentos naturais ou artificiais, árvores de grande porte e cursos d'água existentes no imóvel;

VI - localizações de construções já existentes;

VII - localização das redes de infraestrutura e dos equipamentos de serviço ao público, tais como lazer, cultura, saúde e abastecimento da população, existentes no local e adjacências;

VIII - indicação do tipo de uso predominante a que se destina o imóvel;

IX - indicação das características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

X - certificado de liberação, pelo IBDF, da gleba a ser parcelada;

XI - declaração do órgão responsável, de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local;

XII - declaração do órgão responsável, de que é viável o abastecimento de água no local;



XIII - diretrizes do Departamento de Meio Ambiente - da Secretaria da Saúde e Meio Ambiente do Estado;

XIV - apreciação prévia do DAER ou DNER, quando o / imóvel confrontar com rodovias;

XV - outras indicações que possam interessar à urbanização da gleba;

XVI - comprovante do pagamento da taxa respectiva.

§ 1º - A Prefeitura Municipal poderá dispensar a apresentação, nesta fase, do que dispõe o inciso III, quando as características da gleba puderem ser claramente avaliadas "in loco" pelos técnicos municipais.

§ 2º - Os casos de desmembramentos previstos no parágrafo único do art. 18 desta Lei ficam isentos do cumprimento dos incisos X e XI.

Art. 44 - A planta topográfica do imóvel deverá ser elaborada por profissional legalmente habilitado pelo CREA e apresentada em 2 (duas) cópias, assinadas pelo responsável técnico e pelo interessado ou seu representante legal.

Art. 45 - 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 imóvel.

Art. 46 - A Prefeitura poderá exigir do interessado a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas de área a ser parcelada.

Art. 47 - A prefeitura indicará na planta apresentada as diretrizes a serem observadas no projeto:

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

I - as vias existentes ou projetadas que se relacionam com o imóvel a ser parcelado;

II - a área e a localização aproximada dos espaços que deverão ser destinados à recreação, ao uso público especial e ao comércio quando for o caso;

III - a relação dos equipamentos de infraestrutura que deverão ser projetados e executado pelo interessado, quando for o caso;

IV - as faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, quando for o caso;

V - 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 quando a Prefeitura julgar necessário o assessoramento de órgão técnico estranho ao Município.

§ 3º - A Prefeitura Municipal indicará ainda os órgãos competentes que deverão ser consultados e a documentação necessária a cada etapa.

Seção II

Aprovação do projeto, licenciamento e execução das obras

Sub-Seção I

Loteamentos e condomínios por unidades autônomas



Art. 48 - A instalação de condomínios por unidades autônomas, seja quando se constituírem em casas térreas ou assobrados ou em edifícios de dois ou mais pavimentos, obedecerão ao disposto nesta lei.

Art. 49 - Para a realização de loteamentos ou de condomínios por unidades autônomas, deverá ser encaminhado à Prefeitura Municipal o projeto urbanístico, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - título de propriedade do imóvel;
- II - certidão de ônus reais;
- III - certidão negativa de tributos municipais - incidentes sobre o imóvel.

Art. 50 - O projeto urbanístico deverá atender às diretrizes fornecidas pela prefeitura e ser elaborado na escala 1:1000 por profissional devidamente habilitado pelo CREA, devendo ser assinado por este e pelo interessado ou seu representante legal.

Parágrafo Único - Quando se tratar de loteamento / para implantação de sítios de recreio, poderá ser utilizada a escala 1:5000.

Art. 51 - O projeto urbanístico deverá ser apresentado em 2 (duas) vias contendo:

- I - O sistema viário com os gabaritos e perfis longitudinais das vias de comunicação, na escala horizontal de 1:1000 e na escala vertical de 1:100 ;
- II - os espaços destinados a recreação e ao uso público especial ou, quando se tratar de condomínios, os espaços destinados ao uso comum, com a quantificação e a localização das respectivas áreas ;
- III - os perfis longitudinais e transversais das áreas de recreação;
- IV - a divisão em quadras e a subdivisão destas em lotes, com a respectiva numeração, suas dimensões e áreas;
- V - dimensões lineares e angulares do projeto, os raios, as cordas, os arcos, os pontos de tangência e os ângulos centrais das vias em curvas;



VI - as indicações de marcos de alinhamento e nívela -
mento, localizados nos ângulos ou nas curvas das vias projeta-
das e amarradas à referência do nível adotado pelo Município;

VII - indicação das servidões e restrições que, eventual-
mente, gravem os lotes ou as edificações;

VIII - projeto de drenagem das águas pluviais;

IX - memorial descritivo ao projeto, acompanhado de
outros documentos julgados necessários;

X - comprovante de anuência prévia dos órgãos estadu-
ais federais competentes, quando for o caso.

§ 1º - Nos casos isentos pelo §1º do Art. 43, deverá -
ser apresentada, nesta fase, juntamente com o projeto urbanís-
tico, a planta topográfica do imóvel, conforme o que dispõem o
inciso I e II daquele artigo, e os Artigos 44, 45 e 46 da presente
Lei.

§ 2º - A Prefeitura Municipal terá prazo de 30 (trinta),
dias para exame e pronunciamento sobre o projeto urbanístico.

§ 3º - O prazo de 30 (trinta) dias poderá ser prorroga -
do quando a Prefeitura julgar necessário o assessoramento de
órgão técnico estranho ao Município.

Art. 52 - Após examinar o projeto urbanístico, a Prefei-
tura Municipal devolverá ao interessado 1 (um) cópia do mesmo,
com o carimbo de ACEITO e a assinatura da autoridade municipal
competente ou, quando for o caso, com a indicação das alterações
a serem realizadas.

Art. 53 - Após o parecer favorável da Prefeitura Munici-
pal em relação ao projeto urbanístico, o interessado deverá
apresentar mais 3 (três) vias do mesmo, acompanhadas de 4 (qua-
tro) vias dos seguintes projetos complementares, com seus res-
pectivos orçamentos:

I - da rede de distribuição de água potável, confor-
me as normas adotadas pelo órgão responsável, e aprovado pelo
mesmo;

II - da rede de esgoto doméstico, conforme as normas
adotadas pelo órgão responsável e aprovado pelo mesmo;

III - da rede de distribuição de energia elétrica do

domiciliar, de acordo com as normas estabelecida pelo órgão responsável, e aprovado pelo mesmo;

IV - das obras de arte, tais como pontes, bueiros e similares.

§ 1º - Quando se tratar de loteamentos para implantação de sítios de recreio será exigido apenas o cumprimento do inciso IV deste artigo.

§ 2º - Todos os projetos mencionados neste artigo deverão também ser elaborados por técnicos legalmente habilitados pelo CREA e assinados pelo mesmo e pelo interessado.

§ 3º - Quaisquer outras obras e serviços que venham a ser realizados devem ter seus projetos submetidos à aprovação da Prefeitura.

Art. 54 - A aprovação dada pela Prefeitura ao projeto de parcelamento ou condomínio, ficará condicionada à assinatura do Termo de Compromisso.

Art. 55 - 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, os quais deverão ser de concreto, 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, a condição de que os mesmos só poderam receber construções depois de executadas as obras e serviços previstos nos projetos constantes dos artigos 51 e 53.

§ 1º - O prazo a que se refere o inciso I deste artigo não poderá ser superior a 2 (dois) anos, 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 o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 56 - A execução das obras a que se referem os artigos 16, 17, 18 e 19 deverá ser objeto de prestação de garantias, por parte do interessado, segundo as seguintes modalidades:

I - garantia hipotecária ou anticrética;

II - caução em dinheiro, em títulos de dívidas / pública ou fidejussória;

III - fiança bancária;

IV - seguro-garantia;

§ 1º - No caso de hipoteca, a mesma será relativa a 50% (cinquenta por cento) da área total da gleba parcelada, em localização à escolha do município. Em qualquer das demais modalidades de garantia, o valor desta será equivalente ao custo orçamentado das obras a serem executadas, aceito pelos órgãos técnicos competentes da prefeitura.

Art. 57 - No ato da garantia deverão constar, especificamente, as obras de responsabilidade do interessado e o prazo de sua execução.

§ 1º - 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.



§ 2º - As áreas dadas em garantia hipotecária não poderão ser alienadas sem a interveniência do Município.

Art. 58 - Assinado o Termo de Compromisso e devidamente formalizada a prestação de garantia, deverá o interessado apresentar comprovante de haver pago os emolumentos municipais referentes à tramitação do projeto, para receber / uma cópia deste devidamente autenticado, com o respectivo - despacho de aprovação.

Art. 59 - Depois da aprovação do projeto, bem como da assinatura do Termo de Compromisso e prestação de garantia, deverá o interessado requerer licença para execução das obras exigidas, anexando ao requerimento uma cópia do projeto aprovado, bem como o comprovante do pagamento dos emolumentos municipais relativos ao pedido de licença.

Parágrafo Único - A licença será concedida mediante Alvará de licença para construção, entregue ao interessado acompanhado de 3 (três) cópias do projeto devidamente autenticadas.

Art. 60 - Para fins de inscrição do parcelamento ou condomínio, no Registro de Imóveis, o interessado deverá ter executado as obras pela presente Lei, ou apresentar cópia do Termo de Compromisso e do cronograma de execução das obras, bem como do 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 de caducidade desta aprovação.

Art. 61 - Todas as obras e serviços exigidos por esta Lei, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas - pelo interessado nas vias e logradouros públicos em geral e nas áreas destinadas à recreação e ao uso público especial, passarão a integrar o domínio público municipal, desde a data do registro do parcelamento, sem qualquer indenização.



§ 1º - O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-la a outros fins que não os previstos nesta Lei, salvo venda ou permuta para aquisição de outra área equivalente, a fim de melhorar ou melhor-relocalizar a atividade pública prevista.

§ 2º - O disposto neste artigo não se aplica aos condomínios por unidades autônomas.

Art. 62 - 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. 63 - Executadas todas as obras e serviços / exigidos para a realização do parcelamento, a prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria de seu órgão competente, dispensará a garantia prestada, mediante expedição de Auto Vistoria.

§ 1º - O requerimento do interessado deverá ser / acompanhado de uma cópia do certificado de inscrição no Registro de Imóveis e da planta retificada definitiva do parcelamento ou condomínio, em papel transparente, a ser entregue enrolada, que será considerada oficial 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, segundo cronograma estabelecido.

§ 3º - A parcela liberada da garantia hipotecária - não poderá ser menor do que um quarteirão.

Art. 64 - A Prefeitura só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes, após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infraestrutura urbana.



Art. 65 - 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.

Art. 66 - Excluem-se do disposto nesta Lei os condomínios por unidades autônomas, constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar, em cuja instituição deverão ser apenas atendidos os requisitos referentes aos dispositivos de controle das edificações e de acesso à via pública de largura igual ou superior a 3m (três)(metros).

Sub-Seção II

Desmembramentos

Art. 67 - Para o desmembramento de terrenos deverá ser requerida a aprovação do projeto pela Prefeitura, acompanhada dos seguintes documentos:

- I - título de propriedade do imóvel;
- II - certidão de ônus reais;
- III - certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel.

Art. 68 - O projeto deverá atender às diretrizes fornecidas pela prefeitura e ser elaborado na escala 1:1000, por profissional devidamente habilitado pelo CREA, devendo ser assinado por este e pelo interessado ou seu representante legal.

Art. 69 - O projeto deverá ser apresentado em 4 (quatro) vias, contendo as seguintes indicações:

- I - vias existentes no entorno da área;
- II - loteamentos próximos ;
- III - uso predominante no local;
- IV - divisão de lotes pretendida na área, com as respectivas dimensões.



Art. 70 - Após examinar o projeto, a Prefeitura Municipal devolverá ao interessado 3 (três) cópias do mesmo com o despacho de aprovação ou quando for o caso, com a indicação das alterações a serem realizadas.

Art. 71 - O processo de aprovação de projeto, licenciamento e execução das obras, nos casos de desmembramento previstos no artigo 18 e nos parágrafos 3º e 4º do artigo 41 da presente Lei, deverá atender, em tudo o que couber, às disposições referentes aos loteamentos e condomínios por unidades autônomas.

Sub-Seção III

Loteamentos de Interesse Social

Art. 72 - Consideram-se loteamentos de interesse social os que apresentam características especiais por se destinarem especificamente à população de baixo poder aquisitivo e em que o poder Executivo Municipal estabelecerá as dimensões dos lotes, quarteirões e vias.

Art. 73 - O Município implantará os loteamentos de interesse social ou celebrará convênios para esse fim, com órgãos federais e estaduais, ou com cooperativas habitacionais.

Art. 74 - Os loteamentos de interesse social serão admitidos somente para destinação residencial, com os respectivos equipamentos urbanos e de abastecimento.

Seção III

Fiscalização e Penalidades



Art. 75 - Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura Notificará o interessado e o responsável técnico, concedendo prazo de regularização da ocorrência, não excedente de 30 (trinta) dias e prorrogáveis por igual tempo, contado da data da expedição da notificação.

§ Único - A verificação de infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

Art. 76 - No caso de não cumprimento das exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido será lavrado o competente de Auto de Infração ou Auto de Embargo das Obras se estas estiverem com a aplicação de multa em ambos os casos.

Art. 77 - Depois de lavrado o Auto de Embargo fica proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos se necessário, com auxílio das autoridades policiais do Estado.

Art. 78 - Provedo o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recursos à Prefeitura, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento da notificação.

Art. 79 - Pelas infrações das disposições da presente Lei sem prejuízo de outras providências cabíveis, previstas na Lei Federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979, serão aplicadas, nos seguintes casos e suas especificações, multas ao proprietário:

I - Por iniciar a execução das obras sem projeto aprovado, ou fazê-lo depois de esgotados os prazos de execução, 20 (vinte) DDTNs;

II - Pelo prosseguimento da obra embargada, 01 (uma) DDTN por dia.

III - por executar o planejamento em desacordo com o projeto aprovado, 10 (dez) DDTNs;

IV - por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar curso d'água, sem licença da Prefeitura ou fazê-lo sem as precauções técnicas, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais nos escoamentos, 10 (dez) DDTNs;

.....


V - por outras infrações não discriminadas neste artigo, 01 D\$TN por dia.

Parágrafo Único - Os projetos de infraestrutura e equipamentos que sofrerem alterações necessárias ao andamento das obras e ficarem em desacordo com o projeto original - serão analisados pelo técnico da Prefeitura.

Art. 80 - Na reincidência da mesma infração (reincidência específica), as multas serão aplicadas em triplo, (três vezes).

Capítulo IV

Disposições transitórias e finais

Art. 81 - O Poder Público Municipal regulamentará, por decreto, normas ou especificações adicionais para a execução das obras e serviços exigidos por esta Lei.

Art. 82 - O alienante deverá fazer constar nos atos de alienação dos lotes ou unidades autônomas as restrições quanto à utilização do terreno impostas, em decorrência do projeto aprovado, bem como o gravame quando o lote estiver hipotecado.

Art. 83 - Os proprietários e os responsáveis técnicos são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das exigências desta Lei na execução das obras do Parcelamento ou condomínio.

Art. 84 - A Prefeitura Municipal não será responsabilizada por diferenças de área de lotes ou quadras verificadas em parcelamento ou condomínios aprovados nos termos desta Lei.



Art. 85 - 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, além de outras exigências de órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 86 - A denominação das vias de comunicação e logradouros públicos em geral será fixada pelo poder público.

Art. 87 - Os parcelamentos e condomínios já efetuados e não regularizados dentro de 90 (noventa) dias conforme as normas legais anteriores, estarão sujeitas à ação da prefeitura para aplicação das normas desta Lei.

Art. 88 - Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo ou em unidades autônomas quando estes estiverem sido objeto de aprovação municipal.

Art. 89 - A Prefeitura Municipal só expedirá Alvará ou licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes após haverem sido por ela visitados e aprovadas as respectivas obras de infraestrutura urbana.

Art. 90 - Os processos de parcelamento em fase de solicitação de diretrizes que estiverem tramitando na Prefeitura Municipal na data de publicação desta Lei deverão atenuar-se às suas exigências.

Art. 91 - Os parcelamentos do solo, clandestinos ou irregulares, existentes na data de publicação desta Lei Municipal, deverão ser regularizados, dentro de 90 (noventa) dias, conforme os padrões urbanísticos da legislação por ela revogada, e após este prazo, estarem sujeitos aos dispositivos desta Lei.

§ 1º - Ficam automaticamente aprovados, dependem apenas de registro no órgão técnico municipal competente, os desmembramentos e fracionamentos que tenham obtido inscrição no Cartório de Registro de Imóveis da comarca, com base na circular nº 02/80 CGI, de 15 de abril de 1980, da Contadoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, desde que observada pelos lotes resultantes em qualquer hipoteca ou hipótese, frente para via pública.



-32-

§ 2º - A regularização dos parcelamentos glandes tinos ou irregulares existentes na data de publicação desta Lei Municipal que, por suas condições de ocupação, não pos-
sam ser enquadradas neste artigo, obedecerá padrões estabele-
cido pelo órgão Municipal competente, quando da proposição -
dos projetos respectivos pelos interessados, mediante aprova-
ção da câmara Municipal.

Art. 92 - Os casos omissos deste código serão de-
cididos pelo setor competente da Prefeitura Municipal
ouvindo o Conselho de Desenvolvimento Urbano.

Art. 93 - Esta Lei entrará em vigor na data de
sua aplicação, revogadas as disposições em contrário.

CABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE QUARÁI.

EM 30 DE dezembro DE 1985.



JUAREZ CUSTÓDIO GOMES

Prefeito Municipal





TERMO DE COMPROMISSO

Aos _____ dias do mês de _____ do ano de _____ mil novecentos e _____ na Prefeitura Municipal de QUARAI, presentes o Sr. _____ Prefeito Municipal e as testemunhas abaixo assinadas, compareceu o Sr. _____ (nacionalidade), (estado civil), (profissão) (residência e domicílio), (documento de identidade), (CPF, se ele for casado identificar a mulher, se pessoa jurídica o CGC) proprietário da área de _____ hectares (ou m²) situada no local denominado _____, no distrito deste Município, área que está sendo objeto de parcelamento aprovado por esta Prefeitura, conforme despacho exarado no processo nº _____ de (data) _____. Mediante o presente termo de compromisso o proprietário (ou seu procurador com poderes especiais), doravante se obriga por si e por seus sucessores, de acordo com a Lei Municipal de parcelamento do solo urbano e a Legislação permitente em vigor, à observância das seguintes cláusulas:

I

1. Da responsabilidade: as obras, instalações necessárias à total execução do projeto de parcelamento acima especificado, bem como os projetos complementares, serão de responsabilidade exclusiva do comprometente e seus sucessores, sem ônus para o Município e sem que lhe assista direito a qualquer indenização e rigorosamente de acordo com os projetos aprovados. Não cabe, ainda, qualquer responsabilidade ao Município por eventuais indenizações a terceiros, por diferenças de medidas encontradas nos lotes parcelados.

II

1. Das obras e instalações: as ruas serão abertas e devidamente pavimentadas, obedecendo rigorosamente aos perfis do projeto aprovado.



2. Os cordões e meios-fios, serão colocados nas cotas certas e respeitarão os alinhamentos projetados.

3. Os terrenos sujeitos à formação de água paradas serão devidamente drenados (e, quando for o caso, aterrados).

4. Todos os quarteirões e lotes serão facilmente identificáveis através de marcos de concreto conforme modelo adotado pela Prefeitura Municipal.

5. A rede de distribuição de energia domiciliar será executada por conta do comprometente, de acordo com as exigências do órgão concessionário deste serviço.

6. A rede de distribuição de água potável será executada por conta do comprometente, de acordo com as normas do órgão concessionário deste serviço.

7. As galerias de esgoto pluvial serão colocadas nas locais previstos no projeto, devendo permitir pleno escoamento das águas pluviais.

III

Da Garantia

Para integral cumprimento da completa e final execução de todas as obras e instalações dos projetos aprovado e de acordo com o artigo, ou melhor os artigos e da Lei Municipal nº que regulamenta o parcelamento do solo urbano, o comprometente dará em favor do Município a seguinte modalidade de garantia:



IV

Da liberação da garantia

O Município se compromete a liberar a garantia, total ou parcialmente, após a conclusão das obras e instalações, no todo ou em parte.

V

Do Prazo

O compromitente e seus sucessores comprometem-se a executar e concluir as obras e instalações que compõem em 2 (dois) anos a partir da data de registro do parcelamento no R I sendo promogável na forma da Lei.

VI

Das áreas

Desde a data de inscrição do parcelamento no Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio público do Município as seguintes áreas constantes do projeto aprovado, nos termos do artigo 22 da Lei Federal nº 6766, de 19/12/1979, com matrículas próprias.

VII

O compromitente se obriga a fornecer, para arquivamento na Prefeitura Municipal, dentro de 30 (trinta) dias subsequentes à inscrição do parcelamento no Registro de Imóveis, uma certidão da inscrição.



Do que para constar e valer em todos os seus efeitos de direito, lavrou-se o presente Termo de Compromisso o qual, depois de lido às partes e testemunhas, foi por elas achado conforme e assinado.

Prefeito Municipal

Compromitente

Esposa

Testemunhas:

