

## LEI Nº 2.064/2015

*“Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Ibirapuitã e dá outras providências.”*

**Clodoir Luciano Lago**, Prefeito Municipal de Ibirapuitã, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas.

### CAPÍTULO I Das definições e requisitos urbanísticos

**Art. 1.º** O parcelamento do solo para fins urbanos, no Município de Ibirapuitã, será regido por esta Lei, sem prejuízo das disposições aplicáveis estabelecidas pela legislação federal e estadual.

**Parágrafo único.** Consideram-se:

I – **ÁREA URBANA:** a destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificadas em lei municipal.

II – **ÁREA DE EXPANSÃO URBANA:** a destinada a atender as necessidades de ampliação da zona urbana da cidade e compreende uma faixa de terras situada numa distância de até 1.000 (mil) metros a partir do limite da zona urbana.

§1º - A inclusão de determinado perímetro na zona urbana ou de determinada faixa de terras na zona de expansão urbana dependerá de lei municipal e prévio e fundamentado parecer do Conselho Municipal Competente.

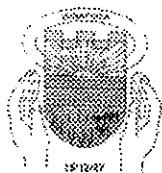
§2º - O órgão competente para emitir o parecer prévio deverá levar em consideração a tendência do crescimento natural da cidade, a real necessidade da ampliação da zona urbana, as características da área a ser atingida na ampliação, compreendendo topografia e proximidade dos equipamentos urbanos já existentes, dentre outras.

§3º - A administração Municipal, no interesse da coletividade, poderá restringir e adequar o uso dos imóveis compreendidos na zona de expansão urbana ao crescimento da cidade.

III – **GLEBA:** são as áreas rurais localizadas no interior do perímetro das áreas urbanas, e ou, área de expansão urbana.

IV - **EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:** os de natureza cultural, educacional, saúde, lazer e similares, tais como escolas, teatros, bibliotecas, postos de saúde, etc.

VI – **EQUIPAMENTOS URBANOS:** os serviços de abastecimento de água, energia elétrica, coleta de água pluvial e esgoto.



**VII – ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO:** os reservados para fins institucionais, praças, parques, jardins e similares.

**VIII – INFRAESTRUTURA:** são as instalações básicas ao desenvolvimento urbano, como equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

**IX – LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL:** parcelamento do solo implantado em zonas de interesse social.

**X – PASSEIO PÚBLICO:** a fração de terreno compreendida entre o limite do lote e o início do leito de via pública.

**XI – QUADRAS:** a área de terras, subdividida, ou não, em lotes, compreendida e delimitada entre vias de comunicação ou entre essa e outros pontos de identificação.

**XII – SISTEMA DE CIRCULAÇÃO:** o conjunto de Logradouros Públicos, como ruas, praças e parques públicos, que possibilitam a interligação dos diversos pontos da cidade e também das atividades nela desenvolvidas.

**XIII – ZONAS DE INTERESSE SOCIAL:** são porções de território destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à produção de lotes e habitação de interesse social; poderão ser áreas públicas ou privadas, passíveis de classificação em função da intervenção necessária, devendo ser previamente aprovadas pelo Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – CGFMHIS, do Município de Ibirapuitã, observadas as normas da Lei de Diretrizes Urbanas.

## **CAPÍTULO II**

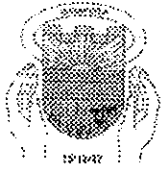
### **Das definições do uso do solo urbano**

**Art. 2.º** O parcelamento dos imóveis situados na zona urbana do Município somente poderá ocorrer por meio de desdobros, desmembramentos, loteamentos, condomínios e sítios de recreio.

**§ 1.º** Desdobro é a simples divisão de lote preexistente para a anexação a outro ou formação de novos lotes.

**§ 2.º** Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente desde que não implique na abertura de novas vias e logradouro público, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**§ 3.º** Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.



§ 4.º Condomínio Urbanístico é a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas a edificação, as quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

§ 5.º Sítio de Recreio é a subdivisão do imóvel situado nas áreas consideradas Núcleos Urbanos Distritais pelo Plano Diretor, na impossibilidade de aprovação de outra figura de parcelamento de solo.

### **CAPÍTULO III Do Licenciamento Ambiental**

**Art. 3.º** O Município, no âmbito de sua competência, definida pelo Art. 9º da Lei Complementar 140/11 de 8/12/2011, combinada com as definições (porte e potencial de poluição), estabelecidas pelo Conselho Estadual do Meio Ambiente CONSEMA (Resolução nº 288 de 03/10/2014), fará o licenciamento ambiental do parcelamento de solo urbano objeto desta lei.

### **CAPÍTULO IV Do Projeto de Desdobro**

**Art. 4.º** É permitido o Fracionamento ou Desdobro de lote urbano em duas ou mais partes, no limite de 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), desde que a testada dos lotes resultantes não ultrapasse 8,00m (oito metros).

§ 1.º Para a realização do Desdobro é necessário que a área a ser desdobrada seja atendida por ruas abertas com infra-estrutura instalada.

§ 2.º Deverá ser destinada para instalação de equipamentos públicos, no mínimo 5% (cinco por cento) do total da área desdobrada.

§ 3.º Não se enquadram nas exigências do parágrafo anterior os desdobros em lotes com área inferior a 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados).

**Art. 5.º** Nos Desdobros os terrenos terão testada mínima de 8,00m (oito metros) e área mínima de 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta cinco metros quadrados), ressalvados os casos já consolidados.

**Parágrafo único:** Serão admitidas áreas com medidas inferiores às especificadas neste artigo, quando estas forem anexadas a imóvel contíguo e o saldo remanescente da mesma cumpra as exigências mínimas previstas nesta lei.

**Art. 6.º** Os Desdobros para serem aprovados, nos termos desta lei, dependerão de:

- a) Requerimento;
- b) Certidão negativa de débitos municipais;



- c) Certidão atualizada do Registro de Imóveis em nome do requerente;
- d) mapa de situação e localização da área de desdobro;
- e) planta de situação atual e planta de situação pretendida do empreendimento;
- f) memorial descritivo; e
- g) anotação de responsabilidade técnica do profissional responsável pelo projeto apresentada, devidamente paga e registrada junto ao respectivo Conselho de Classe.

**Art. 7.º** O prazo para análise do projeto será de 30 (trinta) dias a contar da data do protocolo da documentação especificada no artigo anterior.

## **CAPÍTULO V** **Do Projeto de Desmembramento**

**Art. 8.º** Os Desmembramentos se darão em áreas cujos lotes sejam servidos pelo sistema viário, e no limite de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

**Art. 9.º** Em caso de falta da infra-estrutura poderá o Município autorizar a colocação da mesma, para posteriormente aprovar o referido desmembramento.

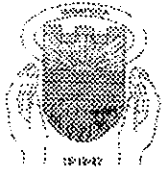
**Art. 10.** Nos Desmembramentos, os terrenos terão testada mínima de 10,00m (dez metros) e área mínima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).

**Art. 11.** Os projetos de Desmembramento deverão reservar, no mínimo, 10% (dez por cento) do terreno a ser desmembrado para área livre para instalação de equipamentos públicos, podendo esta área ser disponibilizada em local próximo ao empreendimento, a ser aprovado pelo Município, desde que não tenha participado de parcelamento anterior.

**Parágrafo único:** Não se enquadram nas exigências do caput deste artigo os projetos de desmembramento em lotes com área inferior a 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados).

**Art. 12.** Os Desmembramentos, para serem aprovados nos termos desta lei, estarão sujeitos ao licenciamento Ambiental integrado e serão aprovados pela expedição de Licença Única, para a qual se exigirá a seguinte documentação:

- a) requerimento;
- b) Certidão negativa de débitos municipais;
- c) certidão atualizada do Registro de Imóveis em nome do requerente;
- d) mapa de situação e localização da área a ser desmembrada;
- e) planta de implantação do empreendimento, apresentando situação atual e situação pretendida com demarcação da área livre destinada a instalação de equipamentos públicos;
- f) memorial descritivo;
- g) anotações de responsabilidade técnica dos profissionais responsáveis pelos laudos, estudos, levantamentos, declarações, pareceres e projetos apresentadas, devidamente pagas e registradas junto ao respectivo Conselho de Classe;



- h) declaração do responsável técnico, informando se a área a ser desmembrada está sujeita, em qualquer tempo, a alagamentos e/ou inundações;
- i) projeto de coleta e destinação final de efluentes pluviais e de esgoto cloacal.

**Parágrafo Único:** O prazo para análise do projeto será de 30 (trinta) dias a contar da data do protocolo da documentação especificada no artigo anterior.

## **CAPÍTULO VI** **Do Projeto de Loteamento**

### **Seção I** **Das Condições Gerais**

**Art. 13.** Nos projetos de Loteamento, a área destinada ao sistema de circulação, equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, não poderá ser inferior, no seu total, a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), caso em que esta porcentagem poderá ser reduzida.

**Art. 14.** Conforme estabelecido na Lei Federal 6.766/79 e Lei Estadual n.º 10.116/94, os novos loteamentos deverão reservar os seguintes percentuais para os usos específicos de:

**I - 10%** da área líquida urbanizável da gleba para uso institucional destinado a equipamentos comunitários, com exceção do parcelamento do solo para fins industriais, conforme legislação correlata regulamentada em Lei específica;

**II - 25%** no mínimo para instalação do sistema viário.

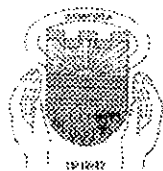
**Parágrafo Único:** Espaço(s), dentro da gleba a ser loteada, não passível(is) de loteamento segundo legislação aplicável (Lei 12.651/12 - Código Florestal), não poderá(ão) ser(em) destinada(s) à área institucional pública.

**Art. 15.** A localização da(s) área(s) pública(s) institucional(is) será determinada pelo Poder Público Municipal, devendo estar situada em local entre os de menor declividade, plenamente edificáveis, contínuas e de maior proximidade com o centro do loteamento e devem localizar-se fora das áreas de preservação permanente e de Reserva Legal.

**Art. 16.** Os Loteamentos, para serem aprovados nos termos desta lei, deverão obedecer às seguintes etapas:

**I - Expedição de Licença Prévia Ambiental, que, para análise, dependerá de:**

- a) requerimento;
- b) Certidão negativa de débitos municipais;
- c) certidão atualizada do Registro de Imóveis em nome do requerente;
- d) declaração do responsável técnico que a resistência do solo permite a instalação do empreendimento;



Prefeitura Municipal de  
**Ibirapuitã - RS**

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

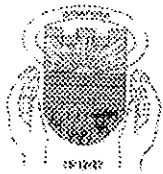
- e) laudo de cobertura vegetal, indicando as principais espécies ocorrentes e os espécimes da flora nativa protegidos por lei, acompanhada de levantamento fotográfico, mostrando a vegetação descrita, e suas localizações em planta ou foto a área;
- f) planta plani-altimétrica na escala 1:1000, (um por mil) da área;
- g) declaração do Responsável Técnico, informando se a área está sujeita, em qualquer tempo, a alagamento e/ou inundação;
- h) laudo da fauna, indicando a fauna ocorrente na área do empreendimento, identificação das espécies ameaçadas de extinção, criticamente em perigo ou vulneráveis, conforme Decreto Estadual nº 41.672/02 e Instrução Normativa nº 3 de 27.05.03 do Ministério do Meio Ambiente), que reconhece as espécies da fauna brasileira ameaçada de extinção;
- i) anotações de responsabilidade técnica dos técnicos responsáveis pelos laudos, estudos, levantamentos, declarações, pareceres e projetos apresentadas, devidamente pagas e registradas junto aos respectivos Conselhos de Classe; e
- j) manifestação dos órgãos responsáveis pelo abastecimento de água e energia elétrica no Município, sobre a viabilidade do atendimento ao empreendimento.

**II – Aprovação do Projeto Urbanístico, que, para análise dependerá de:**

- a) Requerimento;
- b) Certidão negativa de débitos municipais;
- c) cópia da Licença Prévia Ambiental, acompanhada do comprovante de pagamento da mesma;
- d) plantas de implantação do empreendimento, com demarcação das vias, calçadas, área livre de uso público, área de uso institucional, lotes, e equipamentos urbanos, acompanhado de memorial descritivo;
- e) laudo geológico contendo teste de permeabilidade do solo, com demarcação de altura do lençol freático, quando este ocorrer; e
- f) anotações de responsabilidade técnica dos técnicos responsáveis pelos laudos, estudos, levantamentos, declarações, pareceres e projetos apresentados, devidamente pagas e registradas junto aos respectivos Conselhos de Classe.

**III - Expedição de Licença de Instalação, que, para análise, dependerá de:**

- a) Requerimento;
- b) projeto do sistema de distribuição de água devidamente aprovado pelo órgão competente;
- c) projeto de coleta e destinação final de efluentes pluviais e de esgoto;
- d) projeto do sistema de abastecimento de energia elétrica, devidamente aprovado pelo órgão competente;
- e) projeto de arborização viária;
- f) projeto das placas de denominação dos logradouros
- g) cronograma de execução das obras; e
- h) anotações de responsabilidade técnica dos técnicos responsáveis pelos laudos, estudos, levantamentos, declarações, pareceres e projetos



Prefeitura Municipal de  
**Ibirapuitã - RS**

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

apresentadas, devidamente pagas e registradas junto aos respectivos Conselhos de Classe.

- IV - Expedição de Licença de Operação, que, para análise, dependerá de:**
- a)** Cópia da Licença de Instalação, acompanhada do comprovante de pagamento da mesma;
  - b)** abertura de todas as ruas, com colocação de meio-fio, de pedra basalto ou concreto, pavimentação das calçadas do entorno das áreas verdes e institucionais, pavimentação do leito das ruas públicas, com asfalto, pedra basalto ou, no mínimo, com saibro, desde que previamente aprovado pela administração municipal;
  - c)** execução do projeto da rede de distribuição de energia elétrica para todos os lotes e logradouros públicos;
  - d)** execução do projeto da rede de distribuição de água para todos os lotes e logradouros públicos;
  - e)** execução do projeto de escoamento das águas pluviais;
  - f)** execução do projeto de arborização;
  - g)** instalação das placas de denominação de logradouros
  - h)** execução do projeto de tratamento de esgoto sanitário, em caso de tratamento coletivo; e
  - i)** anotações de responsabilidade técnica dos técnicos responsáveis pela execução das obras e dos serviços, devidamente pagas e registradas junto aos respectivos Conselhos de Classe.

**Art. 17.** Quando o licenciamento ambiental não for de competência local, o Município solicitará a apresentação da documentação constante do inc. II, do artigo anterior, acompanhada da Certidão atualizada do Registro de Imóveis em nome do requerente.

**Art. 18.** Nos casos do artigo anterior, o Município expedirá Alvará para execução do projeto urbanístico aprovado, quando da apresentação da Licença de Instalação expedida pelo órgão competente.

**Art. 19.** O prazo para análise de cada uma das etapas previstas no art. 16 desta Lei, por parte da Secretaria Municipal de Administração, Planejamento, Finanças – SMAPF e Sec. Agricultura e Meio Ambiente, é de 120 (cento e vinte) dias a partir da apresentação dos documentos pelo interessado, através do competente protocolo.

**Art. 20.** O registro do Loteamento somente poderá se efetuado após a liberação da Licença Ambiental de Instalação.

**Art. 21.** Nos termos do art. 17 da lei Federal nº 6.766/79, os espaços reservados pelo Município, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador desde a provação do Loteamento, salvo a caducidade da licença ou desistência do loteador.



## **Secção II Das vias de Comunicação**

**Art. 22.** O sistema viário do Loteamento deverá atender a hierarquia, observando:

- I - RUA DE ACESSO LOCAL: com largura mínima de 10,00m (dez metros);
- II - AVENIDAS: com largura mínima de 20,00m (vinte metros), sendo que quando houver canteiro central a largura mínima deverá ser de 22,00m (vinte e dois metros);
- III - RUAS PRINCIPAIS: com largura mínima de 15,00m (quinze metros);
- IV - RUAS SECUNDÁRIAS: com largura mínima de 14,00 (catorze metros).

**Parágrafo Único:** Caberá à Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças quando da fixação de diretrizes para o loteamento, determinar a localização das vias principais e secundárias bem como da eventual obrigatoriedade de avenidas.

**Art. 23.** A largura dos passeios será de 2,00m (dois metros), exceto nas ruas de acesso local, onde poderá ser de, no mínimo, 1,00m (um metro) em ambos os lados.

**Art. 24.** A Administração Municipal poderá exigir nas avenidas a construção de canteiros centrais com largura mínima de 1,00m (um metro).

## **Secção III Das Quadras**

**Art. 25.** As dimensões das quadras não poderão ser superiores a 150,00m (cento e cinquenta metros), e nem inferior a 80,00m (oitenta metros).

**Parágrafo Único:** Quando houver prolongamento do sistema viário existente, deverão prevalecer as medidas deste.

## **Secção IV Dos Lotes**

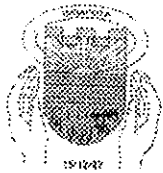
**Art. 26.** Os lotes terão uma testada mínima de 10,00m (dez metros) e área mínima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), com obrigatoriedade de recuo de acordo com o Plano Diretor.

## **Secção V Dos Prazos**

**Art. 27.** Os prazos para execução do loteamento deverão ser estabelecidos no cronograma de implantação referente ao projeto aprovado, conforme previsto na lei federal de parcelamento do solo urbano.

**Parágrafo único.** O prazo máximo para a execução do loteamento não poderá exceder de 4 (quatro) anos.





## **CAPÍTULO VII** **Do Projeto de Condomínio Urbanístico**

**Art. 28.** Os Condomínios urbanísticos com área superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) serão equiparados aos Loteamentos em seus requisitos urbanísticos e suas exigências para aprovação e execução.

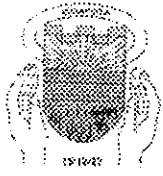
**Art. 29.** Os Condomínios com área inferior a especificada no artigo anterior estão sujeitos ao licenciamento ambiental e serão aprovados pela expedição de licença única, para a qual se exigirá a seguinte documentação:

- a) Requerimento;
- b) Certidão negativa de débitos municipais;
- c) certidão atualizada do Registro de Imóveis em nome do requerente;
- d) declaração do responsável técnico que a resistência do solo permite a instalação do empreendimento;
- e) laudo de cobertura vegetal, indicando as principais espécies ocorrentes e os espécimes da flora nativa protegidos por lei, acompanhada de levantamento fotográfico, mostrando a vegetação descrita, e suas localizações em planta, ou foto aérea;
- f) Declaração do Responsável Técnico, informando se a área está sujeita, em qualquer tempo, a alagamento e/ou inundação;
- g) anotações de responsabilidade técnica dos técnicos responsáveis pelos laudos, estudos, levantamentos, declarações, pareceres e projetos apresentadas, devidamente pagas e registradas junto aos respectivos Conselhos de Classe.
- h) manifestação dos órgãos responsáveis pelo abastecimento de água e energia elétrica no Município, sobre a viabilidade do atendimento ao empreendimento.
- i) projeto de coleta e destinação final de efluentes pluviais e de esgoto cloacal;
- j) plantas de implantação do empreendimento, com de marcação das vias, calçadas, áreas livres de uso público, área de uso institucional, lotes, e equipamentos urbanos, acompanhado de memorial descritivo;
- k) apresentação do projeto do sistema de distribuição de água e energia elétrica.

**Parágrafo Único:** O prazo para análise do projeto será de 30 (trinta) dias a contar da data do protocolo da documentação especificada neste artigo.

**Art. 30.** Nos Condomínios por Unidades Autônomas serão preservadas áreas livres de uso comum em proporção não inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área da gleba, conforme determinação da Lei Estadual n.º 10.116/94 e alterações posteriores.

**§ 1.º** Quando a gleba de que trata este artigo não tiver sido objeto de Loteamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de área pública, deverá ser destinado 10% (dez por cento) do total da gleba para uso público, em localização a ser definida pelo Município, devendo esta ser em área externa ao Condomínio.



§ 2.º Não se enquadram nas exigências do parágrafo anterior os condomínios implantados em glebas com área inferior a 4.000m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados).

**Art. 31.** As construções em Condomínios urbanísticos deverão respeitar todas as disposições previstas em legislação referente a edificações no Município.

**Art. 32.** Os Condomínios Urbanísticos deverão possuir vias com largura mínima de 7,00m (sete metros).

**Art. 33.** Os Condomínios Urbanísticos deverão possuir testada máxima de 150,00m (cento e cinquenta metros) para logradouros públicos.

**Art. 34.** Os Condomínios Urbanísticos deverão ter seus limites fechados com muros de alvenaria, com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), admitindo-se fechamento com grade, ou similar, no alinhamento para a via pública.

**Art. 35.** O registro dos Condomínios Urbanísticos somente poderá ser efetuado após a expedição de Certidão que comprove a execução das obras previstas nos projetos aprovados pelo Município.

**Art. 36.** Serão responsabilidades dos condôminos:

- I – Serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização;
- II – serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;
- III – coleta de lixo;
- IV – serviços de iluminação das áreas comuns.

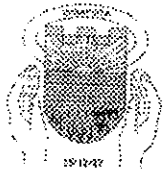
**Parágrafo único:** Os resíduos gerados nos Condomínios Urbanísticos deverão ser depositados em recipientes com duas aberturas, sendo uma interna ao empreendimento e outra externa para a via pública.

## **CAPÍTULO VIII** **Dos Projetos dos Sítios de Recreio**

**Art. 37.** Os Sítios de Recreio serão equiparados aos loteamentos em seus requisitos urbanísticos e suas exigências para aprovação e execução.

**Art. 38.** Nos loteamentos para formação dos Sítios de Recreio poderá ser dispensável o requisito da necessidade de aprovação de projeto de rede de distribuição de água junto ao órgão responsável pelo tratamento e abastecimento de água no Município.

**Parágrafo único:** Deverá ser apresentado, em substituição ao requisito de que trata este artigo, declaração de como se dará o abastecimento de água no lote junto à documentação necessária a expedição da Licença de Instalação.



**Art. 39.** A faixa de edificação proibida nos Sítios de Recreio será de cinco metros (5,00m), com exceção dos lotes com frente para as Rodovias Estaduais e Federais, para os quais será exigido recuo mínimo de acordo com estabelecido pelos órgãos competentes.

**Art. 40.** Os Sítios de Recreio terão testada mínima de 30,00m (trinta metros) e área mínima de 1.500,00m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados).

### **CAPÍTULO IX Dos Loteamentos de Interesse Social**

**Art. 41.** Havendo relevante interesse social poderão ser instituídos Loteamentos Populares, pelo poder público e pela iniciativa privada, para atender a necessidade de habitação, sem os requisitos desta lei no que tange às medidas dos lotes.

**Parágrafo único:** Nos casos previstos no *caput* deste artigo será admitida testada mínima de 8,00m (oito metros) e área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados)

### **CAPÍTULO X DAS GARANTIAS**

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

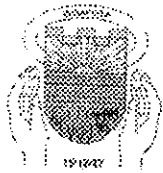
**Art. 43.** As garantias deverão ser equivalentes aos custos de execução de todos os projetos, cabendo à Administração Municipal exigir garantias complementares sempre que as garantias oferecidas, comprovadamente, não cobrirem os custos de execução dos projetos.

**Art. 44.** As garantias poderão consistir em hipoteca de parte dos lotes, hipoteca de outros imóveis de que o loteador seja proprietário, fiança bancária ou títulos de dívida pública.  
**Parágrafo Único.** O loteador poderá se valer, simultaneamente, de mais de uma dessas garantias.

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

**Art. 46.** A não execução das obras projetadas no prazo fixado nos cronogramas ensejará ao Município executar as garantias e, com o produto dessa execução, realizar as obras remanescentes, na forma do art. 40 da Lei n.º 6.766/79.

**Art. 47.** As garantias dadas ao Município serão liberadas imediatamente após a conclusão de todos os projetos e da aceitação das obras pela Administração Municipal.



## **CAPÍTULO XI**

### **Seção I**

#### **Da notificação, autuação, sanções e defesa**

**Art. 48.** Considera-se infrator, para os efeitos desta lei, o empreendedor, o proprietário ou o seu sucessor a qualquer título, o possuidor responsável pela implantação do empreendimento, a companhia imobiliária ou a corretora de imóveis responsáveis pela comercialização dos lotes ou frações ideais.

**Art. 49.** A infração ao disposto nesta lei implica a aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa, nos termos deste Capítulo.

### **Seção II**

#### **Da notificação**

**Art. 50.** A falta de cumprimento das disposições desta lei, verificada no exercício da fiscalização, será comunicada ao infrator pessoalmente ou por via postal, mediante Aviso de Recebimento (AR), ou por edital, quando recusado o seu recebimento ou quando ignorada a localização do notificado.

**Parágrafo único:** A Notificação deverá conter as seguintes informações:

- I - O nome do titular da propriedade e do responsável técnico pelas obras, se houver;
- II - o endereço da obra;
- III - a identificação da irregularidade cometida, com menção ao dispositivo legal violado;
- IV - as exigências requeridas;
- V - o prazo para cumprimento das exigências;
- VI - a identificação e assinatura do fiscal e do notificado;
- VII - a data e a hora da entrega da notificação.

**Art. 51.** O interessado terá um prazo de até 30 (trinta) dias para legalizar a obra ou efetuar a sua modificação, salvo nos casos de prazo menor fixados nesta seção.

**Parágrafo único:** Esgotado o prazo para o cumprimento da exigência especificada na notificação e a mesma não sendo cumprida, será lavrado auto de infração.

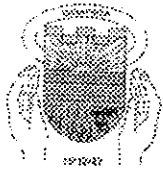
### **Seção III**

#### **Auto de Infração**

**Art. 52.** O infrator será autuado quando iniciar obra sem o devido Alvará fornecido pela Secretaria Municipal de Administração e Planejamento - SMAPF.

**Art. 53.** O auto de infração deverá conter as seguintes informações:

- I - O nome do titular da propriedade e do responsável técnico pela obra, quando houver;



- II - o endereço da obra;
- III - a data da ocorrência;
- IV - a descrição da infração cometida;
- V - a penalidade decorrente;
- VI - a intimação para correção da irregularidade;
- VII - o prazo para apresentação da defesa;
- VIII - a identificação e assinatura do autuado e do autuante.

**Art. 54.** A comunicação do auto de infração será feita pessoalmente com a assinatura de Termo de Recebimento pelo infrator, ou, no caso de sua recusa, mediante o ateste do servidor e de uma testemunha.

**§ 1.º** Na impossibilidade da comunicação pessoal, de verão ser adotadas as alternativas abaixo, cumulativamente:

- I - Carta registrada enviada ao interessado, com aviso de recepção ou não;
- II - publicação em jornal de circulação local no Município.

**§ 2.º** A recusa da assinatura no auto, por parte do infrator, não impedirá a tramitação normal do processo.

**Art. 55.** O auto de infração somente será lavrado após verificação de servidor autorizado para fiscalização.

#### **Seção IV Das sanções**

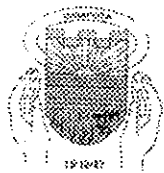
**Art. 56.** Sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal, constitui infração, toda ação ou omissão que importe em inobservância às disposições da presente lei.

**Art. 57.** No exercício do poder de polícia serão aplicadas pela SMAPF, através de ato administrativo, nos casos de violação das disposições desta lei, as seguintes sanções ao infrator:

- I - Embargo;
- II - multa;
- III - cassação da licença para início das obras.

**§1º** A aplicação de uma das sanções previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

**§2º** A aplicação de sanções de qualquer natureza previstas nesta seção não dispensa o infrator da obrigação a que está sujeito nem ao atendimento às disposições desta lei, suas normas regulamentadoras e demais legislações pertinentes, assim como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração.



**Art. 58.** Aplica-se o embargo às obras de parcelamento nos casos de:

- I - Obras em andamento sem projeto aprovado, nos termos da lei;
- II - risco à segurança de pessoas, bens, instalações ou equipamentos, inclusive públicos ou de utilidade pública.

**§1.º** O embargo será comunicado ao interessado estabelecendo-se prazo para o cumprimento das exigências que possam garantir a sua revogação.

**§2.º** O embargo deverá ser precedido de vistoria feita pela SMAFP.

**Art. 59.** Aplicam-se multas nos seguintes casos:

- I - Início ou execução de obras sem o Alvará expedido pela SMAFP;
- II - execução de obras em desacordo com o projeto aprovado;
- III - descumprimento de alguma outra obrigação prevista nesta lei.

**Art. 60.** Aplica-se a cassação da licença para início das obras nos seguintes casos:

- I - Impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo às obras;
- II - reincidência da infração.

**Art. 61.** A realização de parcelamento do solo sem aprovação do Poder Executivo ou em desacordo com o projeto aprovado pelo Município, enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 30 (trinta) dias seguintes.

**Parágrafo único:** Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I - pagamento de multa no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) à R\$ 2.000,00 (dois mil reais), proporcional ao tamanho do empreendimento.
- II - embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;
- III - multa diária no valor de R\$ 100,00 (cem reais) a R\$ 200,00 (duzentos reais), proporcional ao tamanho do empreendimento, em caso de descumprimento do embargo.

**Art. 62.** A não conclusão da totalidade dos serviços e obras de infra-estrutura dentro do prazo de validade fixado no processo, ou mediante a sua prorrogação devidamente solicitada e aprovada pela SMAFP, sujeita o proprietário do parcelamento ou do condomínio, à multa no valor equivalente a R\$ 1.000,00 (um mil reais) por mês, ou fração de atraso.



**Art. 63.** A aplicação das penalidades previstas nesta seção não obsta a iniciativa do Poder Executivo em promover a ação judicial necessária para a interdição e ou demolição da obra irregular, nos termos do Código de Processo Civil.

### **Seção V Da Defesa**

**Art. 64.** O autuado terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa contra a autuação, contados a partir do primeiro dia seguinte da data do recebimento do auto de infração.

**§ 1.º** A defesa será feita através de processo administrativo, por meio de petição, onde o interessado alegará de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas, mencionando obrigatoriamente:

- I - os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;
- II - o objetivo visado em sua defesa;
- III - as diligências que o interessado pretende que sejam efetuadas, desde que justificadas as suas razões.

**§ 2.º** A autoridade administrativa determinará, de ofício ou a requerimento do interessado, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe o prazo e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias.

**§ 3.º** Preparado o processo para decisão, a autoridade administrativa prolatará parecer técnico no prazo máximo de 30 (trinta) dias, resolvendo todas as questões debatidas e se pronunciando quanto à procedência ou improcedência da impugnação.

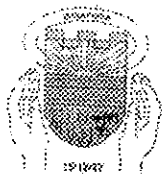
**Art. 65.** O autuado será notificado da decisão através de Aviso de Recebimento (AR).

**Art. 66.** Será dada oportunidade ao autuado de recorrer da decisão cabendo um único recurso, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do primeiro dia seguinte ao da data da comunicação do auto de infração, endereçado ao Prefeito, com efeito suspensivo.

**Art. 67.** Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as sanções pelo órgão municipal competente.

### **CAPÍTULO XI Das Disposições Finais**

**Art. 68.** Fica instituída a taxa de aprovação dos projetos de parcelamento de solo, junto ao setor de Engenharia, para as modalidades de: desdobro; desmembramento; loteamento;



Prefeitura Municipal de  
**Ibirapuitã - RS**

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

condômino, a ser pago pelo parcelador do solo, cobrado em função do número de lotes de cãs projeto, sendo fixado em RS ..... por lote criado.

**Art. 69.** Fica instituída a taxa de aprovação de projeto para o parcelamento de solo, junto ao setor de Engenharia, à modalidade, sítio de recreio, a ser pago pelo interessado no valor de R\$ ..... por projeto.

**Art. 70.** O empreendedor que tiver Loteamento, Condomínio ou Sítio de Recreio com o cronograma de execução das obras de infra-estrutura urbana vencido e não executado, não obterá a aprovação de novos parcelamentos no Município.

**Art. 71.** O Município não expedirá licença para a construção nos lotes resultantes dos Loteamentos, Desmembramentos, Desdobros e Condomínios Urbanísticos aprovados, mas em fase de implantação, enquanto não estiverem demarcados os lotes e abertas as vias de circulação, bem como concluídas e em funcionamento as redes de abastecimento de água, de energia elétrica e iluminação pública.

**Art. 72.** A partir da data do registro do parcelamento do solo e do condomínio urbanístico passam a integrar o patrimônio e domínio do Município, as áreas das vias de circulação públicas, os espaços livres de uso público, constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo aprovados pelo Poder Público Municipal.

**Art. 73.** Em casos especiais e que possuam amparo em legislação específica, o Município poderá solicitar documentação complementar às exigidas nesta lei.

**Art. 74.** Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, registro e demais documentos apresentados pelo empreendedor serão aceitos como verdadeiros não cabendo ao Município quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

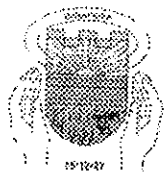
**Art. 75.** Todos os documentos e plantas deverão vir assinados pelo empreendedor, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado.

**Art. 76.** Depois de efetuada a análise do processo pela SMAPF, em todas as fases, o prazo para a adequação dos procedimentos, por parte do empreendedor, será de 30 dias.

**Art. 77.** Os imóveis constituídos por espaços livres de uso público e as áreas de equipamentos comunitários não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor ou pelo Poder Público Municipal, a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal.

**Art. 78.** Os valores das multas previstos nesta lei serão corrigidos monetariamente por ato do Poder Executivo.





Prefeitura Municipal de  
**Ibirapuitã - RS**

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**Art. 79.** Esta lei será regulamentada por decreto, no que couber.

**Art. 80.** Esta lei entra em vigor na data de sua Publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Ibirapuitã, RS,  
Em 31 de agosto de 2015

**Clodoir Luciano Lago**  
Prefeito Municipal

**Registre-se e Publique-se  
E Cumpra-se**

Certifico que o(a) presente <u>Lei</u>
registrado(a) sob nº <u>2.064/2015</u>
foi publicado no Atrio Municipal em data de <u>31, 08, 2015</u> e retirado em <u>21, 09, 2015</u>

**Marilei M. de Andrade**  
Oficial Administrativo