



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO SUL

CNPJ: 87.489.910/0001-68

Rua Floriano Peixoto, 222 - CEP 97400-000 – São Pedro do Sul - RS

Fone/Fax (55) 3276-6100

## PROJETO DE LEI Nº 166, DE 10 DE DEZEMBRO DE 2019.

### ALTERA E ACRESCENTA DISPOSITIVOS NO ART. 10 DA LEI Nº 1.459, DE 24 DE MARÇO DE 2004, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º O artigo 10 da Lei nº 1.459, de 24 de março de 2004, passa a vigor com as seguintes alterações:

*“Art. 10. Os lotes deverão possuir área mínima de 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 12m (doze metros).*

*§ 1º. A metragem referida no “caput” deste artigo será aplicada para novos Desmembramentos e Loteamentos.*

#### SEÇÃO I

#### DOS LOTEAMENTOS URBANOS

*Art. 10-A. Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.*

*§ 1º. A percentagem de áreas públicas destinadas ao sistema viário, as áreas de recreação e lazer e as áreas institucionais não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área do loteamento.*

*§ 2º. Do percentual constante do § 1º, no mínimo 5% (cinco por cento) do total da gleba deverá ser prevista para uso institucional e no mínimo 10% (dez por cento) do total da gleba para área de recreação e lazer, em área única nunca inferior a 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).*

*§ 3º. O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-las a outros fins que não os previstos em Lei, salvo venda ou permuta para aquisição de área equivalente, a fim de melhor realocar a atividade pública prevista.*

*§ 4º. Para efeito desta Lei, considera-se:*

*I - Área Verde de Lazer e Recreação - o espaço destinado às atividades sociais, cívicas, esportivas, culturais e contemplativas da população, tais como: praças, parques, bosques e jardins;*

*II - Área Institucional – a de uso público especial e destinado à instalação de equipamentos comunitários;*

*III - Equipamentos Comunitários - os destinados às atividades de educação e cultura, lazer, administração e similares;*

*IV - Equipamentos Urbanos - os componentes de infraestrutura, tais como equipamentos públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública e pavimentação.*

*Art. 10-B. Nos loteamentos é obrigatória a implantação de equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação pública, esgotamento pluvial e sanitário, bem como pavimentação e tratamento paisagístico dos logradouros públicos, de acordo com as*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO SUL

CNPJ: 87.489.910/0001-68

Rua Floriano Peixoto, 222 - CEP 97400-000 – São Pedro do Sul - RS

Fone/Fax (55) 3276-6100

*especificações técnicas estabelecidas pelo órgão competente, sendo que, para loteamentos fechados, também será exigida a pavimentação das vias.*

*Art. 10-C. Visando o melhor aproveitamento do solo, será permitido que até 4 (quatro) lotes tenham suas áreas inferiores, porém nenhum poderá ter área inferior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de superfície e testada mínima de 10m (dez metros).*

## SEÇÃO II

### DO PROCESSO DO LOTEAMENTO

*Art. 10-D. Para a aprovação de projeto de loteamento, o interessado apresentará requerimento na Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e de planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:*

*I - planta da situação do imóvel, nas escalas 1:2000, 1:1000, ou 1:500;*

*II - a indicação das vias, passeios públicos, sistema de drenagem de águas pluviais, rede de abastecimento de água, rede de abastecimento de energia, sistema de tratamento de esgoto;*

*III - a indicação do tipo de uso predominante no local (residencial, comercial, de serviços ou industrial);*

*IV - a indicação da divisão de lotes pretendida na área, com medição linear e angular;*

*V - localização de bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de grande porte existentes no imóvel;*

*VI - localização de construções, se existentes;*

*VII - localização de equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos, tais como lazer, cultura, saúde e abastecimento da população existentes no local ou adjacências.*

*§ 1º. A planta a que se refere o inciso I deverá ser devidamente assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, com a indicação dos respectivos registros no Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia – CREA, Conselho Arquitetura e Urbanismo CAU desta região e na municipalidade, em 3 (três) vias.*

*§ 2º. No prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua apresentação, a Prefeitura Municipal aprovará ou rejeitará o Projeto de Desmembramento.*

## SEÇÃO III

### DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

*Art. 10-E. Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, bem como de lotes para a formação de novos lotes, desde que mantenham as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei, com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos e nem no prolongamento ou modificação dos já existentes, de área não superior a 3.000,00m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados).*

*§ 1º. Os desmembramentos com aproveitamento do sistema viário existente não poderão exceder a 10 (dez) lotes com as dimensões e áreas estabelecidas por esta Lei.*

*§ 2º. Para os fins desta Lei, considera-se remembramento a união de dois ou mais lotes para formar um único lote, desde que desta união resulte área com dimensões superiores aos estabelecidos nesta Lei para os desmembramentos.*



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO SUL

CNPJ: 87.489.910/0001-68

Rua Floriano Peixoto, 222 - CEP 97400-000 – São Pedro do Sul - RS

Fone/Fax (55) 3276-6100

§ 3º. *Todo desmembramento do solo urbano dentro do território municipal deverá ser submetido a aprovação do órgão responsável junto a Secretaria de Planejamento, obedecidas as diretrizes desta Lei e demais legislação aplicável.*

§ 4º. *Somente será permitido o desmembramento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, na forma da presente Lei, ou da forma que dispor legislação específica do Município.*

§ 5º. *Não será permitido o desmembramento do solo:*

*I - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, sem que sejam drenados e aterrados até a cota livre de enchentes, assegurando o perfeito escoamento das águas;*

*II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;*

*III - em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas da área técnica do Município;*

*IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem edificações;*

*V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua regular correção;*

*VI - nos terrenos de excepcional beleza ou de valor cultural ou recreativo, definidos como tal por Decreto Municipal.*

§ 6º. *Para fins de desmembramento, além do disposto nos capítulos anteriores, os lotes deverão ter área mínima de 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrado) e testada mínima de 12m (doze metros), sendo admitido que até 2 (dois) lotes possuam área mínima de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada de 10m (dez metros), visando o melhor aproveitamento da área a ser desmembrada;*

§ 7º. *Nos casos em que se tratar de situação consolidada, com uma irreversibilidade atestada pela fiscalização municipal e pela Secretaria de Planejamento, e após parecer da Procuradoria Municipal, poderá haver desmembramento de lotes com área inferior ao estabelecido pelo parágrafo anterior, desde que respeitadas as dimensões mínimas estabelecido pela Lei Federal nº 6.766/1979, em seu artigo 4º, inciso II, ou seja, 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) de superfície e 5,00m (cinco metros) de testada.*

§ 8º. *Os lotes a serem urbanizados pelo próprio Município para fins de implantação de loteamentos populares deverão ter área mínima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), com testada não inferior a 10m (dez metros).*

§ 9º. *É autorizado o parcelamento de solo para construções comerciais, industriais, templos de qualquer culto e sociedade civis em terrenos com a área mínima de 180m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) e testada mínima de 8,00m (oito metros). Neste caso, deverá constar no título de aquisição e no respectivo registro imobiliário a destinação do imóvel e não será permitida a ocupação residencial no seu nível térreo, sendo que somente será permitida a ocupação residencial no segundo nível, desde que observado o recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) de frente caso não possuir garagem e será permitida a construção no alinhamento se possuir garagem e acesso ao segundo pavimento separados;*

§ 10. *O desmembrador deverá apresentar documento emitido pelos respectivos concessionários responsáveis pelos serviços de distribuição de energia elétrica e água e esgoto atestando ciência do referido projeto. Se tecnicamente não houver condições de implantação de rede de esgoto cloacal, em decorrência da inexistência de redes coletoras, o Município pode exigir a implantação de estação de tratamento própria ou a adoção de solução alternativa para a coleta e tratamento do esgoto, de acordo com as normas da Concessionária, desde que*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO SUL

CNPJ: 87.489.910/0001-68

Rua Floriano Peixoto, 222 - CEP 97400-000 – São Pedro do Sul - RS

Fone/Fax (55) 3276-6100

*ambientalmente adequada, sendo que após o recebimento do sistema adotado o Município será responsável por sua manutenção.*

## SEÇÃO IV

### DO PROCESSO DE DESMEMBRAMENTO

*Art. 10-F. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento na Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula do gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:*

*I - planta da situação do imóvel, nas escalas 1:2000, 1:1000 ou 1:500;*

*II - a indicação das vias existentes;*

*III - a indicação do tipo de uso predominante no local (residencial, comercial, de serviços ou industrial);*

*IV - a indicação da divisão de lotes pretendida na área, com medição linear e angular;*

*V - localização de bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de grande porte existentes no imóvel;*

*VI - localização de construções, se existentes;*

*VII - localização de equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos, tais como lazer, cultura, saúde e abastecimento da população existente no local ou adjacências.*

*§ 1º. A planta a que se refere o inciso I deverá ser devidamente assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, com a indicação dos respectivos registros no Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia – CREA, Conselho Arquitetura e Urbanismo CAU desta região e na municipalidade, em 4 (quatro) vias.*

*§ 2º. No prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua apresentação, a Prefeitura Municipal aprovará ou rejeitará o projeto de desmembramento.*

## SEÇÃO V

### DOS DESMEMBRAMENTOS IRREGULARES

*Art. 10-G. Os responsáveis por desmembramentos efetuados sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado estarão sujeitos a multa, sem prejuízo das sanções civis e criminais que couberem, comunicando-se o fato de imediato ao Ministério Público.*

*§ 1º. É vedado vender ou prometer vender parcela de imóvel originário de desmembramento não aprovado pelo Município, ficando quem o fizer sujeito às disposições da legislação penal em vigor.*

*§ 2º. O proprietário de terreno parcelado sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado será obrigado a reparar a diferença de medidas e áreas dos lotes ou quadras que o interessado venha a constatar em relação às medidas dos desmembramentos aprovados, sendo que nenhuma responsabilidade recairá sobre o Município em consequência de prejuízos causados a terceiros em virtude do licenciamento de desmembramentos de solo e da execução das respectivas obras.*

*§ 3º. O setor de planejamento do Município considerará definitivamente concluído o projeto de loteamento e desmembramento após a apresentação, pelo interessado, de cópia das respectivas matrículas do registro imobiliário, dentro do prazo estabelecido pelo art. 18 da Lei Federal nº 6.766/1979, ou seja, 180 (cento e oitenta) dias contados da data de sua aprovação,*



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO SUL

CNPJ: 87.489.910/0001-68

Rua Floriano Peixoto, 222 - CEP 97400-000 – São Pedro do Sul - RS

Fone/Fax (55) 3276-6100

---

*servindo como prova do prazo final a data do protocolo do pedido junto ao Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.”*

Art. 2º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**ZIÂNIA MARIA BOLZAN,**  
Prefeita.

Silvana Tassinari Taschetto,  
Secretária de Administração

Artur Sergio Haesbaert Filho,  
Procurador Jurídico.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO SUL

CNPJ: 87.489.910/0001-68

Rua Floriano Peixoto, 222 - CEP 97400-000 – São Pedro do Sul - RS

Fone/Fax (55) 3276-6100

## **JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 166/2019.**

*Excelentíssimos Senhores Vereadores e Senhora Vereadora:*

A Administração Municipal encaminha, para deliberação de Vossas Excelências, o Projeto de Lei nº 166, de 10 de dezembro de 2019, que "ALTERA E ACRESCENTA DISPOSITIVOS NO ART. 10 DA LEI Nº 1.459, DE 24 DE MARÇO DE 2004, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Inicialmente, cumpre referir que a Lei Municipal de Parcelamento de Solo Urbano não contempla, de forma mais específica, a questão do desmembramento (ou fracionamento) de terrenos urbanos, havendo lacunas na legislação municipal a respeito da matéria, sendo que a Lei Federal nº 6.766/79, à qual está atrelada a Lei Municipal nº 1.459, regulamenta a questão de loteamentos e desmembramentos.

Nesse sentido, há que se considerar, ainda, a necessidade de aprovação por parte do Município quando se trata de desmembramento de terrenos, visando, primordialmente, avaliar os índices urbanísticos para sua edificação

Este Projeto de Lei está sendo proposto para integrar e fazer parte do instrumental geral de regulação urbanística da cidade de São Pedro do Sul, juntamente com os demais normativos estabelecidos na Lei Orgânica.

Ele regulamenta, de forma específica, a divisão ou subdivisão de glebas para a ocupação e expansão urbana pelo loteamento, remembramento, desmembramento e outras modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos, fazendo com que essas questões fiquem expostas de forma clara e definida.

A matéria em questão, por conseguinte, visa a instituição de normas gerais que disciplinam o parcelamento do solo no território municipal, sendo esta normativa também uma base para a aplicação de outros instrumentos legais, atualizando as normas reguladoras vigentes, visando à equânime ampliação das condições de regularidade e ao desenvolvimento urbano sustentável da cidade.

A regulação do parcelamento do solo adota como diretrizes básicas, dentre outras, as restrições de natureza ambiental, os aspectos paisagísticos e culturais, a melhoria da ambiência urbana, a ampliação dos aspectos de acessibilidade e a disponibilidade de infraestrutura do Município. Esta é uma proposta que se alinha aos princípios e diretrizes da política de desenvolvimento urbano de interesse do Município de São Pedro do Sul.

O presente Projeto de Lei se propõe, ainda, a partir da realização de um levantamento das legislações vigentes para a matéria, atualizar os parâmetros e as exigências de infraestrutura urbana, reorganizando com objetividade os textos legais e tratando de forma



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO SUL

CNPJ: 87.489.910/0001-68

Rua Floriano Peixoto, 222 - CEP 97400-000 – São Pedro do Sul - RS

Fone/Fax (55) 3276-6100

---

atual as questões que garantirão à cidade a integração necessária a sua malha viária e a preservação de sua paisagem.

Diante do exposto, solicitamos que o presente Projeto de Lei seja analisado e votado por esta Casa nos termos da Lei Orgânica, e desde já colocamos a Secretaria de Planejamento à disposição para quaisquer esclarecimentos acerca do Projeto de Lei que ora se encaminha, reiterando a necessidade de remodelação e aperfeiçoamento da legislação atinente à espécie.

**ZIÂNIA MARIA BOLZAN,**

**Prefeita.**