



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Pinheiro Machado

LEI Nº 4.243/2015

Fixa as normas para parcelamentos de solo no Município de Pinheiro Machado e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PINHEIRO MACHADO, no uso de suas atribuições legais:

Faz saber, em cumprimento ao disposto no art. 58, Inciso IV da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

C A P Í T U L O I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos, somente será admitido nas zonas urbanas definidas pelo Município, e dependerá de autorização deste em atendimento as disposições desta Lei e da Legislação Federal e Estadual pertinente.

Art. 2º São admitidas as seguintes formas de parcelamento do solo:

§ 1º Para aplicação desta lei, são adotadas as seguintes definições:

I – lote edificável para fins urbanos é uma porção de terra com localização e configuração delimitada, com pelo menos uma divisa lindeira ao logradouro público e que preencha os seguintes requisitos:

- a) Resulte de processo regular de parcelamento para fins urbanos;
- b) Possua infraestrutura básica.

II – Considera-se infraestrutura básica para parcelamentos os equipamentos urbanos de:

- a) Escoamento das águas pluviais;
- b) Abastecimento de água potável;
- c) Escoamentos sanitários;
- d) Vias de circulação;
- e) Iluminação pública;
- f) Energia elétrica pública e domiciliar.

III – Loteamento: considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aberturas de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Prefeitura Municipal de Pinheiro Machado

IV – Desmembramento: considera-se desmembramento a divisão de gleba em lotes, destinados a edificação; com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou abertura dos já existentes;

V – Desdobro: é a divisão de um lote edificável para fins urbanos, desde que seja servido de infraestrutura básica, conforme o disposto neste artigo e resulte em lotes com área e testada mínimas conforme o previsto nesta Lei.

VI – Unificação é a união de 02 (dois) ou mais lotes ou glebas ou parte de lote ou gleba

VII – Arruamento: considera-se arruamento:

- a) O sistema viário constante do projeto de loteamento;
- b) O prolongamento de vias ou aberturas de vias projetadas, em glebas de domínio público ou privadas, com vistas a possibilitar o desmembramento para edificação;
- c) O prolongamento de vias ou abertura das vias projetadas, por iniciativa do Município, com vistas a dar continuidade do sistema viário.

§ 2º As áreas decorrentes de parcelamentos deverão atender ao disposto neste parágrafo, conforme regrado em suas alienas:

a) Os lotes oriundos de desmembramento terão testada mínima de cinco metros (5,0 m) e área mínima de cento e vinte e cinco metros quadrados (125m²);

b) Os lotes oriundos de loteamento terão testada mínima de dez metros (10,0 m) e área mínima de duzentos e cinquenta metros quadrados (250,0 m²), quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

c) Os lotes oriundos de desdobro terão testada mínima de cinco metros (5,0 m), área mínima de cento e vinte e cinco metros quadrados (125,0 m²) e não poderão resultar em número superior a três lotes por área objeto do desdobro.

§ 3º Serão admitidas áreas com medidas inferiores às especificadas na alínea “c” do inciso V do presente artigo, quando estas forem unificadas a imóvel contíguo e o saldo remanescente da mesma cumpra as exigências mínimas previstas nesta lei.

§ 4º Os desdobros para serem aprovados, nos termos desta lei, dependerão de:

- a) Requerimento do interessado;
- b) Comprovante de pagamento de taxas de aprovação e taxa de isenção de licenciamento ambiental;
- c) Certidão atualizada de Registro de Imóveis em nome do requerente;
- d) Planta de situação da área a ser parcelada;
- e) Planta de situação do parcelamento pretendido;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Prefeitura Municipal de Pinheiro Machado

f) Memorial descrito; e

g) Documentação de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) do profissional responsável pelo projeto apresentado, devidamente pago e registrado junto ao respectivo Conselho de Classe.

§ 5º Equipara-se ao loteamento, para os efeitos desta Lei, o arruamento referido na letra b do “caput” do presente artigo.

Art. 3º Poderá ser negada licença para parcelamento do solo, ainda que seja para impedir o excessivo número de lotes e o conseqüente aumento de investimento público em obras de infraestrutura urbana e custeio de serviços.

Art. 4º Somente será admitida a divisão em lotes ou glebas de terreno resultante de parcelamento do solo efetuado na forma da presente Lei e que tenha sido objetivo de prévia aprovação municipal.

§ 1º A prévia aprovação municipal constituir-se-á de licenciamento por parte do Departamento Municipal de Arquitetura e Urbanismo e Departamento Municipal de Meio Ambiente, sendo que, aprovado pelo primeiro, será por este encaminhado ao segundo, que tomará as medidas necessárias para licenciamento ambiental ou dispensa desta, mediante o pagamento das taxas cabíveis.

§ 2º As aprovações decorrentes do disposto nos parágrafos anteriores ficarão sujeitas ao pagamento de taxas de administração e ambientais.

§ 3º O parcelamento de lote urbano, com área não superior a 750.00 (setecentos e cinquenta metros quadrados), equivalente a três lotes oriundos de loteamento, devidamente regularizados, do qual resultar não mais que três sub-lotes, fica dispensado de análise técnica do desdobro, ficando sujeito aos licenciamentos decorrentes de atividades passíveis de análise ambiental.

§ 4º Ficam igualmente sujeitos ao pagamento de taxas de licenciamento ambiental e aprovação ambiental, as regularizações de área já consolidadas e devidamente urbanizadas, mesmo que, não implique em alterações no meio ambiente existente e nas vias públicas.

§ 5º Os lotes remanescentes de desdobro, somente poderão ser objeto de novo parcelamento, após decorridos dois anos da data de aprovação do ultimo desdobro.

CAPÍTULO II

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 5º O interessado em parcelamento do solo deverá, previamente, requerer informação sobre a viabilidade do mesmo, juntado os seguintes documentos:

I – memorial justificativo;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Prefeitura Municipal de Pinheiro Machado

II – croqui do imóvel a ser parcelado, com denominação, situação, perímetro, área e demais elementos que o caracterizem;

III – forma de parcelamento pretendida.

Seção I

Do Processo de Loteamento ou Arruamento

Art. 6º Admitida a viabilidade do parcelamento, o interessado deverá requerer ao Município que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, bem como das faixas não edificáveis, juntando 3 (três) vias da planta do imóvel, sendo uma via em material transparente, tipo vegetal (estas não devem ser dobradas), obedecendo as normas da ABNT em escala 1:1000 (um por mil), assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado a cadastro pela Prefeitura em que constem:

I – limites do imóvel a parcelar e sistema viário adjacente;

II – localização dos cursos de água, inclusive sangas e mananciais;

III – localização dos bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de grande porte existentes no imóvel;

IV – localização de construções já existentes;

V – curvas de nível de metro em metro, referidas ao sistema oficial de referência de nível (RN) adotado pelo Município.

Parágrafo único – Quando o interessado for proprietário de maior área, as plantas referidas deverão abranger a totalidade do imóvel.

Art. 7º O requerimento mencionado no artigo anterior, deve ser também acompanhado dos seguintes documentos:

I – título de propriedade do imóvel com prova vintenária de propriedade sucessiva.

II – certidão negativa de ônus real ou autorização do credor para parcelamento da área;

III – certidão negativa de impostos municipais;

IV – certidão do Distribuidor do Fórum, provando não existirem ações em juízo por cuja execução possa vir a responder o imóvel objeto do plano de parcelamento.

Art. 8º Ao devolver a planta com as indicações do Artigo 6º, a Prefeitura fornecerá também a relação dos equipamentos de infraestrutura necessários à implantação do loteamento que deverão ser projetados e executados.

Art. 9º A Prefeitura fornecerá as diretrizes referidas nos artigos 6º e 8º que vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Prefeitura Municipal de Pinheiro Machado

Art. 10. Cumpridas as exigências dos artigos anteriores, o interessado apresentará projeto definitivo em 5 (cinco) vias, em escala 1:1000 (um por mil) acompanhado de memorial descritivo e cronograma de execução das obras:

§1º O desenho conterà:

I – subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, suas dimensões e áreas;

II – O sistema viário com os gabaritos e perfis longitudinais das vias de comunicação na escala horizontal de 1:1000 e vertical de 1:100;

III – dimensões lineares e angulares do projeto, os raios, as cordas, os arcos, os pontos de tangências e os ângulos centrais das vias em curvas.

IV – indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarradas à referência de nível adotado pelo Município;

V – projeto de rede de esgoto cloacal, indicando linhas e perfis de escoamento, com local de lançamento;

VI – projeto de pavimentação e arborização, observados os critérios adotados pelo órgão técnico competente;

VII – os espaços destinados a equipamentos de uso público, com a quantificação e localização das respectivas áreas;

VIII – projeto de drenagem das águas pluviais e superficiais;

IX – confrontações, denominação, situação e localização do parcelamento.

§ 2º O memorial descritivo conterà a descrição sucinta do parcelamento contendo:

I – limites e confrontações;

II – área total projetada e áreas parciais do conjunto de lotes das vias e logradouros públicos, das destinadas e equipamentos urbanos e comunitários, e dos espaços livres destinados ao uso do público, com indicação das percentagens em relação a área total a parcelar;

III – confrontações, áreas e medidas dos lotes.

IV – lado par ou ímpar dos lotes e distância da esquina mais próxima.

Art. 11. Verificada a correção das exigências constantes do artigo anterior, o loteador deverá apresentar à Prefeitura os seguintes projetos complementares:

I – da rede de distribuição de água potável, elaborado conforme as normas adotadas pela CORSAN e aprovado pela mesma;

II – da rede de distribuição de energia elétrica, domiciliar e de iluminação pública, de acordo com as normas estabelecidas pela CEEE e aprovado pela mesma.

Art. 12. Uma vez aprovado o plano do loteamento e deferido o processo, a Prefeitura baixará um Decreto de Aprovação, no qual deverão constar condições em que o loteamento é



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Prefeitura Municipal de Pinheiro Machado

autorizado, as obras a serem realizadas, o prazo para execução as áreas caucionadas como garantia dessa execução bem como as áreas cedidas ao domínio público por força do artigo 18.

Seção II

Do Processo de Desmembramento ou Incorporação

Art. 13. Em qualquer caso de desmembramento ou incorporação de terrenos, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto pela Prefeitura, mediante apresentação da respectiva planta de que faz parte o lote ou lotes a serem desmembrados ou incorporados.

Parágrafo único. Nos casos de incorporação ou desdobro, a planta poderá ser substituída por croqui do imóvel.

Art. 14. A provação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitido quando:

I – os lotes desmembrados, desdobrados ou incorporados tiverem as dimensões mínimas previstas em lei;

II – a parte restante do terreno desmembrado ou desdobrado, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em lei.

Art. 15. A construção de mais de uma economia autônoma dentro de um mesmo lote, não constitui parcelamento e este só será admitido se daí resultarem lotes edificáveis, de acordo com a lei.

Art. 16. Aplica-se ao processo de aprovação de projeto de desmembramento ou incorporação, no que couber o disposto quanto a aprovação do projeto de arruamento e loteamento.

Parágrafo único. O prazo para a tramitação do processo de que trata o presente artigo será de 15 (quinze) dias.

CAPÍTULO III

DA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 17. Aprovado o parcelamento firmará “ Termo de Compromisso” pelo qual se obrigará a:

I – atender as disposições do artigo 18, Incisos I.II.III;

II – executar por sua conta, as obras constantes no projeto, no prazo fixado no programa.

III – facilitar a fiscalização permanente, pelo Município durante a execução das obras e serviços;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Prefeitura Municipal de Pinheiro Machado

IV – fazer constar nos contratos de compra e venda e de promessa de compra e venda, a espécie de parcelamento e a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras e serviços previstos nos projetos.

Art. 18. No ato de registro imobiliário do parcelamento, o proprietário fica obrigado a efetuar em favor do Município, escritura pública das seguintes áreas:

I – a área utilizada pelas vias públicas e a necessárias pelas obras de saneamento;

II – a área destinada a praças, jardins, parques e bosques determinada pela Prefeitura, por ocasião do pedido de diretrizes e condições a serem obedecidas na elaboração do projeto de loteamento, e que corresponderá a 10% (dez por cento) da área total do parcelamento;

III – a área destinada a edifícios públicos e para fins de utilidade pública, determinada por ocasião do pedido de diretrizes e condições a serem obedecidas na elaboração do projeto de loteamento e que corresponderá a 5% (cinco por cento) da área total do parcelamento.

Art. 19. O proprietário prestará garantia de execução das obras em valor correspondente ao custo destas, aprovado pelo Município, em garantia hipotecária ou caução em dinheiro.

§ 1º Pode ser objeto da hipoteca a própria área a parcelar ou parte dela, avaliada no momento da prestação de garantia.

§ 2º O proprietário poderá prestar, simultaneamente, ambas modalidades de garantia, cada uma das quais correspondente a valores parciais das obras.

§ 3º No ato de garantia, deverão constar, especificamente, as obras de responsabilidade do loteador e o prazo de sua execução.

Art. 20. Firmado o “ Termo de Compromisso”, prestado a garantia e apresentada a certidão negativa de débito para com a Fazenda Municipal, se expedirá “Alvará de Parcelamento”.

§1º Do Alvará de Parcelamento constará o prazo para a execução das obras, e de sua expedição iniciará o prazo para execução das mesmas, nunca superior a 2 (dois) anos.

§ 2º O Alvará de Parcelamento poderá ser renovado no vencimento por prazo não superior à metade do anteriormente concedido, desde que as obras não tenham sido concluídas por motivo justificado, a crédito do Município.

Art. 21. o não cumprimento das obrigações ou a execução em desacordo com o projeto aprovado, implicará em cassação do Alvará de Parcelamento.

Parágrafo único – Poderá o Município, entretanto, conforme o estado das obras, usar a garantia para desfazimento, reforma ou implementação dos mesmos, sem prejuízo de cobrança ao proprietário, da diferença entre o custo destas e o valor daquela.

Art. 22. O parcelamento poderá ser recebido e liberado, parcialmente, para edificações, desde que, em cada parcela, tenham sido atendidas as exigências do projeto, dispensando-se a garantia de forma proporcional, de modo que o valor garantido permaneça correspondente ao valor atualizado das obras a executar.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Prefeitura Municipal de Pinheiro Machado

Art. 23. O sistema viário, os logradouros públicos e as áreas verdes e de uso institucional só serão recebidas pelo Município, quando as obras correspondentes, tenham sido realizadas nos termos do projeto, e após vistoria.

Art.24. Quando os trabalhos técnicos evidenciarem divergências de áreas com relação ao projeto aprovado, deverá ser elaborada planta retificativa para exame e aprovação pelo Município.

Art. 25. Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pelas diferenças que acaso se verificarem nas áreas dos lotes ou quadras, em relação as áreas indicadas nas plantas aprovadas.

Art. 26. O Município só autorizará construção, demolição, reforma ou ampliação de áreas construídas em terrenos sitos em parcelamento com obras construídas, aprovadas e liberadas.

Art. 27. Após a conclusão das obras, o Município realizará vistoria final e, constatando o cumprimento integral do projeto, expedirá Alvará de Aprovação e Liberação do Parcelamento, liberando as garantias oferecidas.

CAPÍTULO IV DAS NORMAS TÉCNICAS

Seção I Das normas gerais

Art. 28. Não poderão ser loteados, desmembrados, desdobrados ou arruados, terrenos baixos e alagadiços sujeitos e inundações, ou que forem, a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação.

Parágrafo único. Igualmente não poderá ser objeto de parcelamento, terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

Seção II Das vias de comunicação

Art. 29. Vias de comunicação são os logradouros destinados ao trânsito de veículos e pedestres e classificam-se em:

I – Via principal, destinada a circulação geral, incluída as avenidas;

II – Via secundária, destinada a circulação local e a canalização do tráfego para as vias principais;

III – Via local, destinada ao simples acesso aos lotes;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Prefeitura Municipal de Pinheiro Machado

Art. 30. Caberá à Prefeitura dar as diretrizes sobre o traçado, a largura, a rampa máxima, o raio de curva mínima e demais especificações técnicas das vias ou trechos de vias que comporão o sistema viário básico.

Art. 31. Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser abertas e construídas pelo proprietário.

Art. 32. As ruas poderão terminar nas divisas do terreno a lotear quando o seu prolongamento estiver previsto no plano diretor ou ainda, quando interessar a esse Plano, podendo ser adotado balão de retorno, provisoriamente.

Parágrafo único. As ruas dotadas de retorno, não poderão exceder a 100m, incluída a praça de retorno que deverá ter, no mínimo, um diâmetro de 20m (vinte metros).

Art. 33. O ângulo de intersecção das vias não poderá ser inferior a 60 (sessenta) graus.

Art. 34. Os loteamentos situados ao longo de ferrovias e rodovias Federais, Estaduais ou Municipais, deverão conter ruas coletoras paralelas à faixa de domínio, com largura mínima de 16m (dezesseis metros).

Art. 35. Junto às linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatória a existência de faixas de proteção com a largura mínima de 12m (doze metros).

Seção III

Das Quadras

Art. 36. Na área urbana as quadras não poderão ter comprimento ou largura superior a 180m (cento e oitenta metros) ou inferior a 60m (sessenta metros), devendo seus alinhamentos ser demarcados por meio de marcos, segundo o padrão recomendado pela Prefeitura.

Art. 37. Para implantação de programas públicos de caráter social, a Prefeitura Municipal, por decreto, poderá fixar condições especiais para sua execução.

Seção IV

Dos lotes

Art. 38. Será facultado para arremate do loteamento, cuja área total não possibilite a divisão exata do terreno, dois terrenos por quadra, no máximo, com testada e área não previstas nesta lei, desde que não inferior a testada mínima exigida para desdobro.

Art. 39. “Nos desmembramentos, os terrenos destinados a edificações residenciais e comerciais deverão possuir área mínima de 125,00m (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros)”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Prefeitura Municipal de Pinheiro Machado

§ 1º A taxa de ocupação máxima permissível para projetos residenciais será de 75% do terreno.

§ 2º Nos terrenos localizados em ruas pavimentadas e servidas por rede coletora de esgoto, será permitida a taxa de ocupação de 90% para prédios destinados a bancos, lojas, garagens, transportadoras, comércio atacadista, comércio varejista e edifícios públicos

Parágrafo único. Taxa de ocupação dos terrenos é a relação entre a área ocupada e a área total do terreno.

CAPÍTULO V DA FISCALIZAÇÃO E PENALIDADE

Art. 40. Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura notificará o proprietário do imóvel e o responsável técnico, concedendo prazo de regularização da ocorrência, não excedente de 30 (trinta) dias e prorrogável por igual tempo, contando da data da expedição da notificação.

§ 1º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2º No caso do não cumprimento das exigências da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o Auto de Infração e/ou, nos casos de obras em andamento o competente Auto de Embargo, e aplicação das multas cabíveis.

Art. 41. Da penalidade do Embargo ou multa, poderá o interessado, provado o depósito desta quando lhe tiver sido aplicada, recorrer, sem efeito suspensivo, à Prefeitura, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento da notificação da penalidade.

Art. 42. Pelas infrações das disposições da presente Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, serão aplicadas ao proprietário, as seguintes multas, pagas em moeda corrente, conforme o caso:

I - por incidir a execução das obras sem projeto aprovado, ou fazê-los depois de esgotados os prazos de execução: 6 (seis) vezes o Valor de Referência do Município;

II – pelo prosseguimento de obras embargada: 50% (cinquenta por cento) do Valor de Referência do Município, por dia, a partir da data do embargo;

III – por aterrar, estreitar, obstruir, repassar ou desviar cursos 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: 3 (três) vezes o Valor de Referência do Município.

Art. 43. Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminado no artigo será aplicada, por dia de permanência da irregularidade, a multa de 10% (dez por cento) do Valor de Referência do Município.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Prefeitura Municipal de Pinheiro Machado

Art. 44. Na reincidência da mesma infração (reincidirá específica), as multas serão aplicadas em triplo (três vezes).

Art. 45. O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado, nem do ressarcimento dos danos eventualmente causados.

Art. 46. Haverá cobrança judicial das multas, após esgotados os meios administrativos de cobrança sem resultado.

Art. 47. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 48. Ficam revogadas as Leis Municipais N^o 1.020, de 1983; Lei N^o 1.451, de 1991; Lei N^o 1.598, de 1993 e Lei N^o 4.229, de 2015.

Art. 49. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Pinheiro Machado,RS,
Em 16 outubro de 2015.

Jose Felipe da Feira
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

Luiz Henrique Chagas da Silva
Secretário da Administração