

LEI Nº 42, DE 07 DE MAIO DE 1984.

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



JANDIR QUEVEDO ANDREATTA, Prefeito Municipal de Jóiá - RS, faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores Decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Para fins administrativos, fiscais e urbanísticos o território do Município de Jóiá divide-se em Zonas Urbanas e zona Rural.

Art. 2º As Zonas Urbanas terão seus limites fixados por Lei Municipal a o reajustamento desses limites, quando se 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 da 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, na que couber.

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

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão da área urbana em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, desde que o processa de subdivisão não se enquadre no disposto do Artigo 7º, 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 novas vias ou logradouros públicos nem se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

§ 3º Considera-se arruamentos:

I - O sistema viário constante do projeto de loteamento;

II - O prolongamento de vias ou aberturas de vias de projetadas, em glebas de domínio público ou privado, com vistas a possibilitar o desmembramento para edificação;

III - O prolongamento de vias ou aberturas de vias projetadas, por iniciativa do Município, com vistas a dar continuidade ao sistema viário.

Art. 6º Equiparam-se ao loteamento, o(s) arruamento(s) referido no Inciso II deste Artigo.

Art. 7º O parcelamento do solo e os condomínios por unidades autônomas, para fins urbanos ou para Implantação de sítios de recreio, serão procedidos na forma desta Lei e dependerão de licença do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. Consideram-se loteamentos para implantação de sítios de recreio aqueles situados em área declarada de interesse turístico ou paisagístico, estância balneária, hidromineral ou climática.

Art. 8º Poderá ser negada licença para parcelamento do solo ou condomínios por unidade autônomas, para fins urbanos, ainda que seja para impedir o excessivo número da lotes e o consequente aumento de investimento público era obras de infraestrutura urbana e custeia de serviços.

Art. 9º Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo em condomínios 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. 10 Não poderão ser parceladas ou ocupadas sob forma de condomínios por unidades autônomas:

I - áreas que tenham sido aterradas com material nocivo a saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;

II - áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

III - áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências especificadas da Prefeitura Municipal.

IV - áreas alagadiças ou sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

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

VII - Florestas e demais formas da vegetação naturais:

- a) Situadas ao longo de 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 5m (cinco 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 nas restingas, como fixadoras de dunas e estabilizadoras de mangues;
- e) Situadas nos topos dos morros;
- f) Destinadas a atenuar a erosão das terras;
- g) Destinadas a formar faixas de proteção ao longo das rodovias e ferrovias;
- h) Destinadas a auxiliar na defesa do território Nacional, a critério das autoridades militares;
- i) Que contenham exemplares da flora e fauna ameaçados de Extinção;
- j) Destinadas a proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico.

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

Art. 11 Em nenhum caso de parcelamento do solo, poderá haver a interrupção do fluxo natural das águas, sendo que as obras quando necessárias para esse escoamento, deverão ser feitas obrigatoriamente nas vias ou em faixas reservadas para este fim.

Art. 12 À Prefeitura Municipal podará exigir em cada gleba parcelada, quando conveniente, a reserva de uma faixa "não edificável", em frente ou em fundo de lote, para redes de água e esgotos e outros equipamentos de infraestrutura Urbana.

Art. 13 As longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e linhas da 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. 14 Nenhum curso d`água poderá ficar no interior ou a menos de 5m (cinco metros) das divisas dos lotes.

Art. 15 Os cursos d`água não poderão ser aterradas ou canalizados, sem prévia autorização da Prefeitura Municipal.

SEÇÃO II INFRAESTRUTURA

~~Art. 16~~ Nos loteamentos Urbanos poderá, ser exigido, sob responsabilidade exclusiva dos proprietários da gleba, a abertura de vias de comunicação, sistema de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede Telefônicas, gás canalizado, conforme Lei Federal nº 6766.

Art. 16 Nos loteamentos urbanos é de responsabilidade do loteador, fornecer infraestrutura, água e energia elétrica, conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. (Redação dada pela Lei nº 1202/2002)

Art. 17 Nos desmembramentos de glebas situadas em logradouros não servidos por rede de energia elétrica, será exigida sua implantação, sob responsabilidade exclusiva do proprietário da Gleba.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal podará isentar as exigências deste artigo os desmembramentos de glebas que atendam às seguintes condições.

I - área igual ou inferior à 10,000m² (Dez mil metros quadrados);

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

Art. 18 Nos loteamentos destinados a implantação de sítios de recreio será exigido, sob responsabilidade exclusiva de proprietário da gleba, a abertura das vias da comunicação, a colocação da meio-fio e sarjetas, a drenagem das águas pluviais, bem como a construção das pontes a dos muros de arrimo necessário.

Art. 19 Os condomínios por unidades autônomas deverão atender ao que dispõe o artigo 16 da presente Lei, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos que estiverem situadas 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, meio Ambienta e Obras, que fixará as diretrizes para cada caso específico.

SEÇÃO III VIAS DE COMUNICAÇÃO

Art. 21 Caberá à Prefeitura dar as diretrizes sobre o traçado, a largura, a rampa, o raio mínimo e demais especificações das vias ou trechos de vias projetadas que interfiram na gleba a ser parcelada.

Art. 22 A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente não poderá ser inferior a largura desta ainda que, pela sua função e características, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 23 O nivelamento do sistema viário da área parcelada deverá ser compatibilizado com os arruamentos adjacentes.

Art. 24 O ângulo de interseção das vias não poderá ser inferior a 60° (sessenta Graus).

Art. 25 As vias que terminarem em praça de retorno 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 0,15m (quinze centímetros).

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

Art. 28 As avenidas com canalização de curso da 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 pavimentação e a arborização serão executadas de acordo com as normas expedidas pela Prefeitura.

Art. 30 Nos condomínios por unidades autônomas, cada prédio deverá ter acesso a logradouro público através de via que atenda as seguintes condições:

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

II - Não tenha largura inferior a 12m (doze metros);

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

Art. 31 As faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizadas como ruas.

SEÇÃO IV QUARTEIRÕES E LOTES

Art. 32 Os quarteirões deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Área máxima de 20.000m² (Vinte mil metros quadrados);

II - Extensão máxima de 150m (Cento e cinquenta metros);

Parágrafo único. Os condomínios por unidades autônomas não poderão ocupar área com dimensões superiores as fixadas nos incisos I e II deste artigo.

Art. 33 O desmembramento do solo que resultar em faixa de lotes contínuos 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 e desmembramentos os lotas deverão ter testada mínima de 10m (dez metros) e área mínima de 200m² (Duzentos metros quadrados).

Art. 35 Os lotes situados em zonas destinadas a sítios de recreio deverão ter área mínima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e nunca superior a 3,0ha (área de módulo para exploração não definida em zona típica do Município).

Art. 36 Nos condomínios por unidades autônomas a área de terreno privativa de cada unidade autônoma nunca poderá ser inferior a 1.000m² (mil metros quadrados).

Art. 37 Os quarteirões deverão ser demarcados com marcos de concreto ou madeira, segundo o padrão recomendado pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. A colocação de marcos de concreto e sua manutenção até a venda total dos lotes são encargo exclusivo do proprietário.

SEÇÃO V ÁREAS DE USO PÚBLICO ESPECIAL E DE RECREAÇÃO

Art. 38 Nos loteamentos, inclusive os destinados à Sítios de Recreio deverão ser definidas áreas de Uso Público Especial, Áreas de Recreação, áreas destinadas a sistema de circulação e implantação de equipamentos Urbanos, ressalvadas o disposto no Artigo 39.

§ 1º Considera-se área de Uso Público Especial aquela destinada à utilização, pelo Poder Público, para serviços ao Público, entre as quais se incluem segurança, saúde e educação.

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

§ 3º Aplica-se o disposto neste artigo aos desmembramentos de gleba com área igual ou superior a 10.000m² (Dez mil metros quadrados).

§ 4º Nos desmembramentos de glebas com área superior a 3,000m² (três 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 a 5% (cinco por cento) da área total desmembrada, e nunca inferior a 300m² (trezentos metros quadrados).

§ 5º Os casos da parcelamento 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. 39 A percentagem de áreas Públicas previstas neste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

Capítulo III
PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

SEÇÃO I
CONSULTA PRÉVIA

Art. 40 Para a realização da parcelamento do solo ou de condomínio por unidades autônomas deverá ser encaminhada consulta prévia à Prefeitura Municipal, solicitando diretrizes para a urbanização da gleba.

Art. 41 O requerimento de consulta deve ser acompanhado de 2 (duas) cópias da planta topográfica do imóvel em escala 1:1000 ou 1:2000, contendo os seguinte elementos:

I - As divisas do imóvel perfeitamente definidas;

II - a orientação magnética;

III - Indicação das vias e logradouros públicos, área de recreação e de uso público especial existente no local e nas adjacências do perímetro do imóvel.

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

V - anuência prévia do Estado quando o parcelamento se enquadrar em um dos casos previstos pelo artigo nº 13 da Lei Federal nº 6766 de 19/12/79.

VI - Declaração do órgão responsável de que é variável o abastecimento de água potável no local;

VII - Apreciação prévia do DAER ou DNER, quando o imóvel confrontar com rodovias;

VIII - declaração do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, de que nada tem a opor ao parcelamento, quando se tratar de loteamentos para sítios de recreio.

IX - Outras indicações que possam interessar à urbanização da gleba;

§ 1º À 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 artigo 17 desta Lei ficam isentos do cumprimento do inciso VI, deste Artigo.

Art. 42 A planta topográfica do imóvel deverá ser elaborada por profissional legalmente habilitado pelo CREA e apresentada em 2 (duas) Copias, assinadas pelo responsável técnico e pelo interessado ou seu representante legal.

Art. 43 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. 44 A Prefeitura Municipal poderá exigir do interessado a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser parcelada.

Art. 45 A Prefeitura indicará na planta apresentada as diretrizes a serem observadas no projeto:

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 executados pelo interessado quando for o caso.

IV - As faixas de terrenos 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 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 ou quando esta exigir do interessado uma complementação do levantamento topográfico determinado no artigo 44 desta Lei.

SEÇÃO II

APROVAÇÃO DO PROJETO, LICENCIAMENTO E EXECUÇÃO DAS OBRAS.

SUBSEÇÃO I

LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 46 Para a realização de loteamentos ou de condomínio por unidades autônomas, deverá ser encaminhado à Prefeitura um 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. 47 O projeto urbanístico deverá atender às diretrizes fornecidas pela Prefeitura a ser elaborado na escala 1:1.000 por profissional devidamente habilitado pelo CREA, devendo ser assinado por este e pelo interessado ou seu representante Legal.

Parágrafo único. Quando se tratar de loteamentos para implantação de sítios de recreio, poderá ser utilizada a escala 1:5.000.

Art. 48 O projeto urbanístico deverá ser apresentado em 2 (duas) via, contendo:

I - O sistema viário com os gabaritos e perfis longitudinais das vias de comunicação, na escala horizontal de 1:1.000 e na escala vertical 1:100;

II - Os espaços destinados à 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 - A divisão em quadras e a subdivisão destas em lotes, com a respectiva numeração, suas dimensões e áreas;

IV - Indicação das servidões e restrições que, eventualmente, gravem os lotes ou as edificações;

V - Memorial descritivo do projeto, acompanhado da outros documentos Julgados necessários;

VI - Comprovante de anuência previa dos órgãos estaduais e federais competentes, quando for o caso.

§ 1º Nos casos isentos pelo Parágrafo 1º do Art. 41, deverá ser apresentada, nesta fase, juntamente com o projeto urbanístico, a planta topográfica do imóvel, conforme o que dispõe o inciso III daquele artigo, e os artigos 42, 43 e 44 da presente Lei.

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

§ 3º O prazo de 30 (trinta) dias poderá ser prorrogado quando a Prefeitura julgar necessário, o assessoramento de outro órgão técnico municipal, estadual ou federal.

Art. 49 Após examinar o projeto urbanístico, a Prefeitura Municipal devolverá ao interessado 1 (uma) cópia do mesmo, com carimbo de APROVADO em 1ª FASE e a assinatura da autoridade municipal competente ou, quando for o caso, com a indicação das alterações a serem realizadas.

Art. 50 Após o parecer favorável da Prefeitura Municipal em relação ao projeto urbanístico, o interessado deverá apresentar mais 3 (três) vias do mesmo, acompanhadas de 4 (quatro) vias dos seguintes projetos complementares, com seus respectivos orçamentos:

I - Da rede de distribuição de água potável, conforme as normas adotadas pelo órgão responsável, e aprovado pelo mesmo;

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

III - Da rede de distribuição de energia elétrica domiciliar, de acordo com as normas estabelecidas pelo órgão responsável, e aprovado pelo mesmo;

IV - Da rede de iluminação pública, de acordo com as normas estabelecidas pelo órgão responsável, e aprovado pelo mesmo;

V - Da pavimentação e arborização, observados os critérios adotados pelo órgão técnico competente;

VI - 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 II deste artigo.

§ 2º Todos os projetos mencionados neste artigo, deverão também ser elaborados por técnicos legalmente habilitado 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. 51 A aprovação dada pela Prefeitura ao projeto de parcelamento ou condomínio, ficará condicionada à assinatura do Termo de Compromisso.

Art. 52 Mediante o Termo de Compromisso o interessado se obrigará:

I - A executar, as 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 ou madeira 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 poderão receber construções depois de executadas

as obras e serviços previstos nos projetos constantes dos artigos 48 e 50.

§ 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. 53 As obras de infraestrutura exigidas nesta Lei, quando da execução de qualquer forma de parcelamento do solo Urbano considerado, deverão ser objeto de prestação de garantia por parta do interessado, segundo as seguintes modalidades:

I - Garantia hipotecaria ou anticrética;

II - Caução em dinheiro, em título da dívida pública ou fidejussória;

III - Fiança bancária;

IV - Seguro-Garantia;

V - Alienação fiduciária.

Parágrafo único. 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 orçamentário das obras a serem executadas aceito pelos órgãos técnicos competentes da Prefeitura.

Art. 54 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 constara a identificação das áreas dadas em garantia, pela individualidade 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. 55 Assinada 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 autenticada, com o respectivo despacho de aprovação em 2ª FASE.

Art. 56 Depois da aprovação do projeto, em 2ª, FASE, 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 autenticado.

Art. 57 Para fins de inscrição do parcelamento ou condomínio, no Registro de Imóveis, o interessado deverá ter executado as obras exigidas pela presente Lei, ou apresentar cópia do Termo de compromisso e do cronograma de execução das obras bem como 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, em 2ª FASE, sob pena de caducidade desta aprovação.

Art. 58 Todas as obras e serviços exigidos por esta Lei, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado nas vias e logradouros publico em geral e nas áreas destinadas a 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-las a outros fins que não os previstos nesta Lei, salvo venda ou permuta para aquisição de outra área equivalente, a fim de melhor relocalizar a atividade pública prevista.

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

Art. 59 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. 60 Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao parcelamento ou condomínio, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria de sue órgão competente, dispensará a garantia prestada, mediante expedição de Auto de Vistoria.

§ 1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma cópia do certificado de inscrição no Registro de Imóveis e da Planta retificada definitiva do parcelamento ou do 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. 61 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. 62 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.

SUBSEÇÃO II DESMEMBRAMENTOS

Art. 63 Para o desmembramento de terrenos deverá ser requerida a aprovação do projeto pela Prefeitura, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Título de propriedade do Imóvel;

II - Certidão de ônus reais;

III - Certidão negativa de tributas municipais incidentes sobre o imóvel.

Art. 64 O projeto deverá atender às diretrizes fornecidas pela Prefeitura e ser elaborado na escala 1:1.000, por profissional devidamente habilitado pelo CREA, devendo ser assinado por este e pelo interessada ou seu representante legal.

Art. 65 O projeto deverá ser apresentada em 4 (quatro) vias, contendo as seguintes indicações:

I - Vias existentes no entorno da área;

II - Divisão de lotes pretendida na área, com as respectivas dimensões.

Art. 66 Após examinar o projeto, a Prefeitura Municipal devolverá ao interessado 3 (três) cópias do mesmo com o despacho da aprovação ou, quando for o caso, com a indicação das alterações a serem realizadas.

Art. 67 O processo de aprovação de projeto, licenciamento a execução das obras, nos casos de desmembramentos previstos no artigo 17 e nos parágrafos 3º e 4º do artigo 38 da presente Lei, deverá atender, em tudo o que couber, às disposições referentes aos loteamentos e condomínios, por unidades autônomas.

SUBSEÇÃO III LOTEAMENTOS POPULARES

Art. 68 Consideram-se loteamentos populares 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. 69 O Município implantará os loteamentos populares ou celebrará convênios para essa fim, com órgãos federais e Estaduais ou com cooperativas habitacionais.

Art. 70 Os loteamentos populares serão admitidos somente para destinação residencial, com os respectivos equipamentos urbanos e de abastecimentos.

SEÇÃO III FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES

Art. 71 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 prorrogável por igual tempo, contando da data da expedição da notificação.

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

Art. 72 No caso do não cumprimento das exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente Auto de Infração ou Auto de Embargo das obras, se estas estiverem em andamento, com a aplicação de multa em ambos os casos.

Art. 73 Após lavrado o Auto de Embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos, se necessário, com auxílio das autoridades policiais do Estado.

Art. 74 Provado o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recurso à Prefeitura, sem efeito suspensivo dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento da notificação.

Art. 75 Pelas infrações das disposições da presente Lei, sem prejuízo de outras providencias cabíveis, previstas na Lei Federal nº 6766 de 19/12/79, serão aplicadas ao proprietário as seguintes multas, pagas em moeda corrente, conforme o caso;

I - Por iniciar a execução das obras sem projeto aprovado ou fazê-lo depois de esgotados os prazos de execução 6 (seis) vezes o Valor Regional de Referência.

II - Pelo prosseguimento de obra embargada: 50% (cinquenta por cento) do Maior Regional de Referência, 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 Regional de Referência.

Parágrafo único. O valor Regional de Referência mencionado dos incisos deste artigo é o instituído pelo artigo 2º da Lei Federal nº 6205, de 29/04/75, combinado com o parágrafo único do artigo 1º do Decreto Federal nº 75704, de 08/05/75, e vigente no Estado a data do Auto de Infração pelo qual for aplicado a multa.

Art. 76 Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminado no artigo anterior, será aplicada, por dia de permanência da irregularidade, a multa de 23% (vinte e cinco por cento) do Valor Regional de Referência.

Art. 77 Na reincidência da mesma infração (reincidência específica), as multas serão aplicadas em triplo (três vezes),

Capítulo IV DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 78 O poder Público Municipal poderá baixar, por Decreto, normas ou especificações adicionais para a serviços exigidos por esta Lei.

Art. 79 O alienante deverá fazer constar nos atos de alienação dos lotes as restrições quanto a utilização do terreno impostas a respectiva unidade, em decorrência projeto de parcelamento ou condomínio, bem como o gravame quando o lote estiver hipotecado.

Art. 80 Os proprietários e os responsáveis técnicos são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das exigências desta Lei na execução das obras do parcelamento ou condomínio.

Art. 81 Não caberá ao Poder Público Municipal qualquer responsabilidade por diferenças de área de lotes ou quadras verificadas em parcelamento ou condomínios aprovados.

Art. 82 Nos locais das obras de infraestrutura deverão ser colocadas placas contendo as datas estipuladas pela Prefeitura para seu início e termino, o número da inscrição no Registro de imóveis da comarca, o endereço e a identificação legal dos responsáveis técnicos.

Art. 83 A denominação das vias de comunicação e logradouros públicos em geral será fixada pelo Poder Público.

Art. 84 O Parcelamento e condomínios já efetuados e não regularizados dentro de 30 (trinta) dias, conforme as normas legais anteriores, estarão sujeitos à ação da Prefeitura para aplicação das normas desta Lei.

Art. 85 Os casos omissos na presente Lei serão resolvidos mediante parecer do órgão técnico competente da Prefeitura e parecer do órgão de assistência Técnica

correspondente do Estado.

Art. 86 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE JÓIA - RS, EM 07 DE MAIO DE 1984.

JANDIR QUEVEDO ANDREATTA
Prefeito Municipal

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE, EM 07 DE MAIO DE 1984.

LUIZ CARLOS MOTYCZKA
Secretário de Administração

Visualizar Ato na Íntegra: [Lei nº 42/1984 - Joia-RS](#)

Download do documento