



PREFEITURA DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI Nº. 334, DE 08 DE AGOSTO DE 2018

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Pinto Bandeira e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PINTO BANDEIRA

Faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**Capítulo I
DOS CONCEITOS**

Art. 1º Consideram-se, para os efeitos desta Lei:

I – **ÁREA DE INTERESSE ESPECIAL:** Área destinada ao atendimento de necessidade específica do Município, como áreas de preservação permanente, patrimônio histórico, sítios arqueológicos e congêneres;

II – **ÁREA DE RECREAÇÃO:** Área destinada a atividades de lazer, esportivas, culturais e cívicas;

III – **ÁREA DE USO COMUM:** Área condominial, privativa, composta pelas vias de circulação internas e suas áreas de convivência, lazer e outras áreas de acesso comum e exclusivo dos condôminos;

IV – **ÁREA DE USO PÚBLICO:** Área pertencente ou destinada ao Município, compreendendo o sistema viário, as áreas institucionais, áreas de recreação, áreas de interesse especial e equipamentos urbanos e comunitários;

V – **ÁREA INSTITUCIONAL:** Área destinada à utilização, do Poder Público, para serviços administrativos em geral ou serviços voltados ao público;

VI – **CONDOMÍNIO DE LOTES:** Forma de dividir uma gleba, ou um lote, em unidades autônomas, dispostos na forma de lotes em condomínio, destinados à



PREFEITURA DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

edificação, com áreas de uso comum dos condomínios, incluindo sistema de circulação interno;

VII – DESMEMBRAMENTO: Forma de parcelamento do solo, aplicada às glebas, ou lotes, com o aproveitamento da infraestrutura básica existente, desde que não implique na abertura de novas vias, ou prolongamento, arruamentos, modificação ou ampliação das já existentes;

VIII – EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: São os serviços de natureza cultural, educacional, de saúde, lazer e similares;

IX – EQUIPAMENTOS URBANOS: São os serviços de abastecimento e/ou distribuição de água, energia elétrica, redes de coleta pluvial e sanitária e redes de telefonia;

X – GABARITO: Largura da via de circulação, que compreende a pista, passeios públicos e canteiro central;

XI – GLEBA: Área de terra ainda não submetida ao processo de parcelamento de solo na forma de desmembramento ou de loteamento;

XII – INCORPORADOR: Pessoa física ou jurídica, responsável pela implantação do empreendimento;

XIII – INFRAESTRUTURA BÁSICA: É o conjunto de equipamentos urbanos, fundamentais para o atendimento das necessidades básicas da população, que contemplam as redes de abastecimento e distribuição de água potável, energia elétrica e iluminação pública; os sistemas de escoamento das águas pluviais e esgotamento sanitário; e as vias de circulação públicas, devidamente pavimentadas;

XIV – INFRAESTRUTURA COMPLEMENTAR: São os equipamentos complementares, como as redes de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

XV – LICENÇA PARA PARCELAMENTO DE SOLO: Ato administrativo, onde o Município concede ao incorporador a permissão para implantação regular do parcelamento de solo, de acordo com o projeto apresentado, sendo atestado nesse ato o atendimento das diretrizes urbanísticas e o deferimento do licenciamento ambiental;

XVI – LOTE: Imóvel autônomo originado de um parcelamento de solo urbano ou unidade imobiliária territorial integrante de condomínio de lotes;



PREFEITURA DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

XVII – LOTEAMENTO: Forma de parcelamento do solo, aplicada às glebas, com a necessidade de abertura de novas vias, ou o prolongamento, modificação ou ampliação de vias já existentes;

XVIII – MACROZONA URBANA ou PERÍMETRO URBANO: Parte do território do Município que compreende as áreas já urbanizadas, as áreas projetadas para expansão urbana, as áreas urbanizáveis e as de urbanização específica;

XIX – PASSEIO PÚBLICO: Área destinada ao trânsito de pessoas;

XX – PAVIMENTAÇÃO: Serviço aplicado as vias de circulação, que compreendem a disposição de meio fio e o revestimento da pista e passeios públicos, com CBUQ, concreto moldado in loco ou com blocos intertravados de concreto, de acordo com as especificações técnicas;

XXI – PISTA: Superfície destinada ao trânsito de veículos;

XXII – QUADRA OU QUARTEIRÃO: Conjunto de lotes com perímetro delimitado por vias de circulação públicas;

XXIII – UNIFICAÇÃO: União de dois ou mais lotes, ou glebas, contíguos, em uma única matrícula imobiliária;

XXIV – VIA DE CIRCULAÇÃO: Superfície para trânsito de veículos e pessoas, compreendendo a pista, passeio público, acostamento e canteiro central;

XXV – URBANIZAÇÃO: Processo de transformação das características de uma localidade, região, bairro ou área, pela implantação da infraestrutura básica e o parcelamento do solo, pelas modalidades urbanísticas legais;

XXVI – ZONA DE EXPANSÃO URBANA: Áreas da Macrozona Urbana, adjacentes a Zona Urbana, onde o Município projeta sua expansão urbana;

XXVII – ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA: Áreas inseridas na Macrozona Urbana, adjacentes ou desconectadas da Zona Urbana, destinadas a implantação de atividades específicas voltadas às atividades industriais, comerciais ou turísticas, áreas de interesse ambiental ou paisagístico, bem como ocupação residencial na forma de condomínios de lotes;

XXVIII – ZONA URBANA: Área da Macrozona Urbana, que abrange a centro urbano do Município e seus bairros;

XXIX – ZONA URBANIZÁVEL: Áreas da Macrozona Urbana, desconectadas da Zona Urbana, destinadas ao atendimento de necessidades específicas de uso e ocupação do solo, compreendendo as sedes distritais ou comunitárias.



PREFEITURA DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Capítulo II
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º O parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão da gleba em lotes destinados à edificação, juridicamente independentes, dotados de individualidade própria e infraestrutura básica.

Art. 3º As áreas passíveis de urbanização serão fixadas por Lei Municipal específica, definidas por critérios técnicos, de forma a atender o interesse da coletividade e promover o desenvolvimento local.

Art. 4º Todo o parcelamento do solo para fins urbanos dependerá de aprovação do setor técnico competente e de Licença Para Parcelamento de Solo, a ser expedida pelo Poder Público Municipal.

Art. 5º Todo lote deverá ser originado de área dotada da infraestrutura básica, que contemple, no mínimo:

- I – Via de circulação pavimentada, de acordo com as diretrizes definidas pelo Município;
- II – Rede de distribuição de água potável, com ligação individualizada;
- III – Rede de energia elétrica, inclusive iluminação pública;
- IV – Rede de escoamento pluvial e esgotamento sanitário, independentes;
- V – Obras de arte especial, como pontes, muros de arrimo, ou outros, quando necessárias.

§ 1º Todas as obras, necessárias para o deferimento do parcelamento de solo, serão suportadas pelo incorporador, bem como a demarcação das quadras e dos lotes, conforme projeto aprovado.

§ 2º As pistas deverão ter superfície revestida com CBUQ, concreto moldado *in loco* ou blocos intertravados de concreto, de acordo com as especificações técnicas normatizadas.

§ 3º Os passeios públicos deverão ter superfície regular e antiderrapante, sendo permitido o uso de basalto, de acordo com as especificações técnicas normatizadas.

Art. 6º A elaboração do projeto de parcelamento de solo urbano deverá ser precedida do requerimento das Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento de Solo junto ao



PREFEITURA DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Município, que definirá o traçado e o gabarito do sistema viário e os parâmetros mínimos de projeto; devendo ser acompanhado do título de propriedade da gleba e das plantas de situação e localização, contendo a indicação de cursos d'água, passagens de esgotamentos sanitários e pluviais, áreas de preservação permanente, construções existentes, arruamentos de todo o perímetro, bem como todas as informações específicas pertinentes a parcelamento da gleba.

Art. 7º O parcelamento do solo urbano, em lotes destinados à edificação, será realizado na forma de loteamento ou desmembramento.

Art. 8º As glebas, e lotes, que tiverem na sua testada, pista e passeio público, pavimentados, até a data da publicação desta Lei, atenderão o gabarito existente da via, exceto nas situações que Lei específica dispor de regulamentação diferente desta.

Art. 9º Quando a viabilidade do parcelamento do solo estiver condicionada a instalação, modificação ou complementação da infraestrutura básica, o incorporador deverá apresentar:

I – Título de propriedade da gleba, atualizado;

II – Projetos:

a) levantamento planialtimétrico da gleba, georeferenciado, com curvas de níveis indicadas a cada 5,0m (cinco metros), no mínimo;

b) urbanístico, com demarcação das quadras e lotes, indicando as dimensões e numeração de cada lote, indicação das áreas destinadas ao Poder Público, gabarito das vias de circulação com corte da seção transversal, perfis longitudinais, ângulos centrais nos pontos de tangência e locação de equipamentos urbanos e comunitários;

c) pavimentação, com superfície a ser pavimentada, materiais, dimensões e sinalização viária horizontal e vertical;

d) hidrossanitário, com rede de distribuição de água potável, de acordo os parâmetros estabelecidos pela concessionária local, e redes de escoamento pluvial e esgotamento sanitário, de acordo com o estabelecido nas diretrizes do parcelamento de solo expedido pelo Município, posicionando as redes sob o passeio público, sempre que existir viabilidade;

e) elétrico, preferencialmente com rede subterrânea, atendendo os parâmetros técnicos exigidos pela concessionária local;

f) projetos complementares das obras de arte especiais, quando previstas.



PREFEITURA DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

- III – Memorial descritivo completo;
- IV – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- V – Licenciamento ambiental, conforme legislação vigente;
- VI – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- VII – Orçamento e cronograma da obra;
- VIII – Termo de Compromisso de Conclusão de Obras e Garantias;
- IX – Certidão negativa de tributos municipais do imóvel e do incorporador;

§ 1º Os projetos devem ser entregues impressos, em escala adequada e sem rasuras.

§ 2º Caso a análise do projeto de parcelamento do solo identificar a necessidade complementar de alguma obra de infraestrutura, caberá ao incorporador implantá-la.

§ 3º O licenciamento ambiental tramitará de forma simultânea ao processo do parcelamento de solo, sendo o primeiro, requisito básico para o deferimento do segundo.

§ 4º Deverá constar no Termo de Compromisso de Conclusão de Obras, a descrição detalhada das áreas destinadas ao Município, obrigando-se a:

I – Executar, às suas expensas, no prazo da vigência da Licença Para Parcelamento de Solo, todas as obras constantes nos projetos aprovados;

II – 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 constantes no processo de parcelamento.

§ 5º Os processos de parcelamento de solo de glebas com área inferior a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados) estão isentos da apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§ 6º Todos os projetos deverão ser elaborados por profissionais técnicos devidamente habilitados.

Art. 10 O Termo de Compromisso de Conclusão das Obras deverá ser acompanhado das garantias que suportem a fiel execução dos projetos.

§ 1º O valor da garantia deverá ser equivalente ao custo orçado das obras, aceito pelo setor técnico Municipal.

§ 2º A garantia será na forma de hipoteca, com lotes do próprio parcelamento, e/ou outros imóveis, de propriedade do incorporador, com a devida averbação do gravame na matrícula imobiliária.



PREFEITURA DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 3º As áreas destinadas ao Município não poderão ser apresentadas como garantia.

§ 4º A partir do cumprimento das etapas do cronograma e orçamento da obra, o incorporador poderá solicitar a liberação dos imóveis dados em garantia, à medida que as obras forem concluídas, e a total, após a conclusão das obras e o aceite do empreendimento dado pelo Termo de Aceite da Obra do Parcelamento.

Art. 11 O processo de parcelamento de solo será analisado pelo setor técnico da Secretaria de Obras do Município, no prazo de até 60 (sessenta) dias.

Art. 12 Os pareceres emitidos pelo Município deverão ter seu atendimento, no prazo de até 60 (sessenta) dias, salvo nas situações que o incorporador não der causa.

Art. 13 A implantação do empreendimento de parcelamento de solo está condicionada à posse do incorporador da Licença Para Parcelamento de Solo, a ser expedida pelo Poder Público Municipal e seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves.

Art. 14 As áreas destinadas ao Município, que comportam o sistema viário, as áreas de uso institucional, de recreação e/ou especiais, passarão ao domínio público municipal, na data de inscrição do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis, livres de quaisquer ônus.

§ 1º Na análise do processo de parcelamento de solo, o Município definirá o uso de cada área destinada ao Município, bem como a sua adequação quanto à proporção e localização na gleba.

§ 2º Preferencialmente, será definido o uso institucional para as áreas destinada ao Município, exceto aquelas que comportem o sistema viário.

Art. 15 O cronograma de execução das obras terá prazo máximo de 4 (quatro) anos, sendo permitido a execução e liberação da obra por etapas, desde que se obedeam às seguintes condições:

I – O Termo de Compromisso de Conclusão de Obras fixe prazo total para a execução completa das obras do parcelamento;

II – Cada etapa corresponda a, no mínimo, 1 (um) quarteirão, possuindo continuidade com via pública existente;



PREFEITURA DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

III – Sejam executadas todas as obras previstas nos projetos aprovados, em cada etapa, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 16 O parcelamento de solo deverá ser requerido pelo incorporador do empreendimento, que poderá nomear representante legal, por procuração com firma reconhecida, para atuar no processo de parcelamento de solo junto ao Município.

Capítulo III
DAS DIRETRIZES DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 17 As diretrizes do parcelamento de solo urbano objetivam o ordenamento do espaço territorial urbano do Município, a integração das atividades nele desenvolvidas, a mobilidade urbana e o cumprimento da função social da propriedade.

Art. 18 Todos os lotes deverão ter testada para via pública.

§ 1º É proibida a implantação de lote com testada voltada para travessas, becos, servidões de passagens, passagens irregulares, bem como qualquer outra via que não atenda o gabarito projetado e não ofereça acesso a veículos.

§ 2º Este artigo não se aplica as áreas de interesse especial, destinadas ao Poder Público.

Art. 19 Quando do parcelamento de solo urbano, o Município indicará nas Diretrizes do Parcelamento de Solo Urbano o tipo de via a ser implantada nos arruamentos obrigatórios e classificará as outras vias propostas no projeto urbanístico dos parcelamentos de solo, de acordo com as vias principais, secundárias ou locais, indicada na tabela abaixo:

Tipo de Via	Gabarito (m)	Passeios Públicos (m)	Canteiro Central (m)	Declividade Máxima
Avenida	20,0	3,0	1,5	15%
Rua Principal	16,0	2,5	-	20%
Rua Secundária	13,0	2,0	-	25%
Passagem de Pedestres	5,0	2,0	1,0	8%



PREFEITURA DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 1º Avenida é via coletora de tráfego, apropriada à circulação intensa de veículos pesados e circulação em geral, sendo indicado seu uso em eixos de escoamento de produção ou concentradores de tráfego.

§ 2º As avenidas serão projetadas, preferencialmente, nas divisas dos lotes rurais originários que constituem o território do Município.

§ 3º Rua Principal é a via destinada ao tráfego de veículos e circulação geral, que concentre o acesso das ruas secundárias.

§ 4º Rua Secundária é via destinada ao tráfego local com direcionamento às ruas principais.

§ 5º Passagem de pedestres é a via destinada ao acesso local de áreas públicas, por pedestres.

§ 6º Nas passagens de pedestres, a declividade poderá ser superior a indicada, quando se tratar de escadarias.

§ 7º As ruas secundárias devem ter sua extensão limitada a 400,00m (quatrocentos metros).

§ 8º Havendo a abertura, alargamento ou implantação de avenida, em área perimetral da gleba, o incorporador interessado poderá propor ao Município, a implantação da infraestrutura desta via, com o gabarito de 10,75m, correspondendo ao passeio público e vias de circulação, lindeiros a gleba do parcelamento e o canteiro central, desde que a gleba lindeira a avenida não tenha sido originada de parcelamento de solo urbano, anteriormente, com destinação de área ao Poder Público.

§ 9º. Todos os lotes serão passíveis de parcelamento quando dispostos em via com características indicadas neste artigo e atendam os padrões urbanísticos desta Lei.

Art. 20 O cruzamento de vias deverá ter ângulo mínimo de 60º (sessenta graus) e máximo de 120º (cento e vinte graus).

Art. 21 O projeto de parcelamento de solo deverá atender os gabaritos das vias e alinhamentos projetados, sendo estes expressos pelo Município nas Diretrizes Para Parcelamento de Solo, fornecidas ao incorporador.

§ 1º Os lotes regulares já instalados respeitarão o gabarito aprovado no projeto de parcelamento que os originaram, quando não houver previsão de gabarito maior.

§ 2º Caso o EIV apontar a necessidade de ampliação do gabarito previsto nas Diretrizes Para Parcelamento do Solo, o Município indicará a adequação do projeto urbanístico ao novo gabarito a ser implantado.



PREFEITURA DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 22 A concepção do projeto urbanístico de parcelamento de solo não poderá dispor de via(s) sem saída.

1º Quando existir a previsão ou a definição do Poder Público de arruamento em determinada área, o incorporador poderá executar a via prevista, mesmo sem saída.

§ 2º O Município poderá definir o prolongamento de vias, de forma a interligar a malha viária do Município, onde o gabarito mínimo para tal deve ser definido pelo tipo de via Rua Principal.

Art. 23 Os parcelamentos limítrofes às rodovias deverão respeitar da faixa de domínio da mesma e o disposto no item III do Art. 4º da Lei nº 6.766/79, que trata da faixa *non edificanti*, bem como dispor de via coletora adjacente, de forma a minimizar a interferência do tráfego na rodovia, sendo necessária a anuência do órgão estadual ou federal competente.

Parágrafo Único. Nas situações descritas no caput, a via coletora deverá ter gabarito mínimo de 9,0m (nove metros), sendo 6,5m (seis metros e cinquenta centímetros) para a pista e 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) para o passeio público.

Art. 24 Os lotes a serem originados nos processos de parcelamentos do solo urbano, deverão ser dispostos de acordo com a função e uso a que se destinam:

I – Básico: são aqueles destinados exclusivamente ao uso residencial unifamiliar, com dimensões e taxa de ocupação de gleba reduzidas;

II – Padrão Residencial: são aqueles destinados exclusivamente ao uso residencial unifamiliar;

III – Padrão Comercial: são aqueles destinados exclusivamente ao uso comercial;

IV – Padrão Misto: são aqueles destinados ao uso residencial e comercial, combinados ou não;

V – Padrão Industrial: são aqueles destinados ao uso industrial e às atividades comerciais e de serviços que lhes são complementares;

VI – Geral: são aqueles destinados ao uso residencial e/ou comercial nas zonas urbanizáveis e aqueles destinados a condomínios de lotes nas zonas de urbanização específicas;

VII – Público: são aqueles destinados ao Poder Público.



PREFEITURA DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Parágrafo Único. O uso atribuído aos lotes deverá atender àqueles permitidos para cada zona, disposto em legislação própria do Município.

Art. 25 O padrão urbanístico a ser utilizado na composição dos lotes do empreendimento deverá atender a Área Mínima de cada lote, sua Testada Mínima, seu Fator AT Máximo e a Taxa de Ocupação de Gleba (TOG), conforme a tabela:

Lote Tipo	Área Mínima (m ²)	Testada Mínima (m)	AT (máximo)	TOG (máximo)
Básico	360,00	12,00	40	20%
Padrão Residencial	450,00	15,00	40	60%
Padrão Comercial	600,00	18,00	60	100%
Padrão Misto	800,00	20,00	60	50%
Padrão Industrial	1800,00	25,00	100	100%
Geral	1200,00	20,00	100	100%
Público	125,00	-	-	-

§ 1º O Fator AT corresponde ao valor obtido da divisão da área do lote pela sua testada.

§ 2º As áreas remanescentes do parcelamento da gleba deverão ter Fator AT inferior a 100.

§ 3º A Taxa de Ocupação de Gleba (TOG) é o percentual máximo da gleba a ser destinado à implantação do Lote Tipo, calculado pela relação da soma das áreas dos lotes tipo característicos e o somatório das áreas de todos os lotes do parcelamento, desconsiderando a área remanescente, quando existir.

§ 4º É permitido o reparcelamento de lotes ou desdobro, desde que os novos lotes atendam os padrões urbanismos dispostos nesta lei, inclusive a Taxa de Ocupação de Gleba (TOG).

§ 5º O parâmetro para definição do padrão urbanístico, para os lotes localizados em esquinas, será a testada de menor dimensão.

§ 6º Os lotes industriais deverão ser dispostos em vias com gabarito mínimo característico do tipo de via Rua Principal.



PREFEITURA DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 26 A área remanescente da gleba não poderá ser inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 27 É permitida a unificação de lotes já parcelados, bem como de glebas.

Art. 28 É proibido o parcelamento de solo e a disposição de áreas para uso público sob faixas de domínio de redes de transmissão de alta tensão, excetuando-se a implantação vias de circulação.

Art. 29 Deverá ser garantido a todos os lotes, originados de parcelamentos de solo urbano ou condomínio de lotes, o acesso a Prefeitura Municipal do Município, por via pavimentada.

Art. 30 Os quarteirões deverão ter perímetro limitado a 800,0m (oitocentos metros).

§ 1º Nas situações onde a topografia não permitir o atendimento do disposto no caput, poderá o perímetro do quarteirão ser maior, desde que a mobilidade urbana não seja prejudicada.

§ 2º Os quarteirões deverão ser formados por prolongamentos de vias, sempre que possível.

Art. 31 Os equipamentos urbanos, locados fora de vias de circulação públicas, deverão ter garantido seu acesso, por faixa *non edificanti* de 4,0m (quatro metros).

Parágrafo Único. Nos terrenos contíguos a canais ou diques sujeitos a transbordamento em épocas de maiores precipitações que se caracterizam como escoadores de vias públicas ou drenos de terrenos adjacentes, será permitido o parcelamento do solo mediante obras de nivelamento, saneamento, revestimento ou canalização, para maior e melhor fluxos de seus fluentes.

Art. 32 As áreas de preservação permanente, inseridas em glebas a serem parceladas, poderão ser desconsideradas do cálculo da área útil envolvida no projeto de parcelamento, bem como as áreas inseridas em faixas de domínio de redes de transmissão de alta tensão.

§ 1º Quando as áreas do caput forem desconsideradas do cálculo da área a ser urbanizada, estas deverão ser caracterizadas como área remanescente e deverão ser mantidas e preservadas pelo proprietário da gleba, de acordo com o código de posturas do Município e a legislação ambiental pertinente.



PREFEITURA DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 2º Quando as áreas do caput forem consideradas no cálculo da área a ser urbanizada, estas poderão ser destinadas ao poder público como área de interesse especial, e deverão receber tratamento paisagístico que proporcione condições de uso para a utilização e convívio público.

§ 3º Caso a área do caput for inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), esta deverá, obrigatoriamente, ser destinadas ao poder público, na forma de área de interesse especial.

Art. 33 Quando o empreendimento se tratar de um condomínio de lotes, as áreas de preservação permanente deverão receber tratamento paisagístico adequado, de forma a proporcionar áreas de convívio comum dos condôminos, fazendo parte do domínio do empreendimento.

Art. 34 O parcelamento de solo urbano será permitido somente nas áreas que possibilitem dispor edificações e sejam convenientes seu uso.

Parágrafo Único. As áreas alagadiças, ou sujeitas à inundações; as áreas com aterro de material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública; e as áreas com declividade superior à 30% (trinta por cento) ou passíveis de deslizamentos, serão passíveis de parcelamento somente quando sanadas as condições impróprias à edificação e disporem de condições de uso.

Capítulo IV
DOS LOTEAMENTOS

Art. 35 O parcelamento de solo na forma de loteamento será aplicado quando houver a abertura de novas vias de circulação; ou o prolongamento, modificação ou ampliação de via pública existente.

Art. 36 No projeto de loteamento, o interessado deverá executar todas as obras de infraestrutura básica necessárias, sob suas extensas.

Parágrafo Único. A rede de escoamento sanitária deverá a ser implantada de acordo com os parâmetros estabelecidos pela Secretaria de Obras e Saneamento do Município, que dará as diretrizes para cada caso específico.

Art. 37 A área total mínima a ser destinada para o Poder Público, que comporte as vias de circulação, as áreas de uso institucional, de recreação e de interesse especial,



PREFEITURA DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

deverá corresponder ao percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área do parcelamento.

§ 1º A área reservada ao uso institucional, de recreação e/ou de interesse especial, não poderá corresponder ao percentual inferior a 10% (dez por cento) da área do parcelamento.

§ 2º As áreas destinadas ao Poder Público são passíveis da anuência do Município.

Art. 38 A Licença Para Parcelamento de Solo, na forma de loteamento, terá validade de 4 (quatro) anos.

Parágrafo Único. Vencido o prazo, o Município poderá fixar novas diretrizes.

Capítulo V
DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 39 O parcelamento de solo, na forma de desmembramento, poderá ser aplicado quando não houver a necessidade de abertura de novas vias de circulação, nem o prolongamento, modificação ou ampliação via pública existente.

Art. 40 A forma de parcelamento do solo por desmembramento, não exime o incorporador do empreendimento do atendimento da infraestrutura básica.

§ 1º Quando a infraestrutura básica não estiver disposta completamente, o aceite do processo de parcelamento do solo estará condicionado à implantação da mesma.

§ 2º Caso a análise do processo de desmembramento identificar a falta de algum elemento da infraestrutura básica, ou a necessidade complementar de alguma obra de infraestrutura, caberá ao incorporador promovê-la.

§ 3º As glebas, ou lotes, com testada para via de circulação devidamente pavimentada, inclusive passeio público, até a data da publicação desta Lei, terão sua infraestrutura básica considerada satisfeita, para fins de desmembramento.

Art. 41 Os desmembramentos a serem implantados em glebas, ou lotes, que disporem da infraestrutura básica, terão sua tramitação simplificada.

Art. 42 A tramitação simplificada do processo consiste na apresentação dos seguintes documentos:



PREFEITURA DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

I – Título de propriedade da gleba, atualizado;

II – Projeto Urbanístico, com demarcação das quadras e lotes, indicando as dimensões e numeração de cada lote, indicação das áreas destinadas ao Poder Público, gabarito das vias de circulação e locação de equipamentos urbanos e comunitários no raio de 100,0m (cem metros);

III – Memorial descritivo completo;

IV – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

V – Certidão negativa de tributos municipais do imóvel e do incorporador.

§ 1º Os projetos devem ser entregues impressos, em escala adequada e sem rasuras.

§ 2º O processo de parcelamento de solo, na forma de desmembramento, será analisado pelo setor técnico da Secretaria de Obras do Município, no prazo de até 30 (trinta) dias.

§ 3º Os pareceres emitidos pelo Município deverão ter seu atendimento, no prazo de até 30 (trinta) dias, salvo situações que o incorporador não der causa.

Art. 43 Não será permitido o parcelamento do solo na forma de desmembramento, quando resultar em faixas de lotes contínuos com extensão superior a 150,0m (cento metros), devendo ser tratado, neste caso, na forma de loteamento.

Art. 44 O desmembramento de gleba com área igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) deverá destinar ao Poder Público Municipal área correspondente ao percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área do parcelamento.

Parágrafo Único. A área destinada ao Poder Público é passível da anuência do Município.

Art. 45 A Licença Para Parcelamento do Solo, na forma de desmembramento, terá validade de 1 (um) ano.

Parágrafo Único. Vencido o prazo, o Município poderá fixar novas diretrizes.

Capítulo VI
DAS TAXAS

Art. 46 Instituem-se as taxas:



PREFEITURA DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

I – para emissão das Diretrizes Urbanísticas Para Parcelamento de Solo, o valor correspondente a R\$ 30,00 (trinta reais), por hectare ou fração da gleba;

II – para análise do processo de parcelamento do solo, o valor de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais), por empreendimento, somado o valor de R\$ 25,00 (vinte e cinco reais), por lote, exceto aqueles destinados ao Poder Público;

III – para emissão da Licença Para Parcelamento do Solo, o valor de R\$ 125,00 (cento e vinte e cinco reais), por empreendimento;

Parágrafo Único. As taxas referentes ao licenciamento ambiental do empreendimento são definidas por legislação municipal específica.

Capítulo VII
DAS PENALIDADES

Art. 47 Constatada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, o incorporador será notificado, sendo concedido o prazo de 30 (trinta) dias para a regularização da ocorrência, contado da data de expedição da Notificação.

Parágrafo Único. O prazo poderá ser prorrogado, quando o incorporador tomar as medidas necessárias e não for atendido no prazo estabelecido, por qualquer agente público.

Art. 48 Não sendo atendidos os apontamentos constantes da Notificação, no prazo concedido, será lavrado o Auto de Infração, com aplicação de multa, e o Embargo de Obra, caso esta estiver em andamento.

§ 1º O Embargo de Obras será cancelado quando atendidos os apontamentos constantes na Notificação.

§ 2º A vigência da Licença Para Parcelamento do Solo poderá ser prorrogada por igual tempo que a obra permaneceu embargada.

Art. 49 O incorporador poderá apresentar recurso ao setor Municipal competente, quando entender não cabível qualquer apontamento.

Parágrafo Único. Sendo deferido o recurso referente aos apontamentos da Notificação, o incorporador solicitará a baixa do Auto de Infração e o cancelamento do Embargo da Obra.



PREFEITURA DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 50 Na reincidência da mesma infração, será dispensada a Notificação, sendo lavrado diretamente o Auto de Infração, aplicada a multa e o Embargo de Obra, caso esta estiver andamento.

Art. 51 Pela infração das disposições da presente Lei Municipal, sem prejuízo de outras providências cabíveis, previstas nos artigos 50, 51 e 52 da Lei Federal nº 6.766/79, serão aplicados ao interessado as seguintes multas, pagas em moeda corrente:

I – por parcelar o solo sem Licença Para Parcelamento do Solo, multa correspondente a R\$ 2.000,00 (dois mil reais), por lote irregular comercializado ou disponibilizado à venda;

II – por executar parcelamento do solo em desacordo com o projeto aprovado, multa correspondente à R\$ 300,00 (trezentos reais), somado-se o valor de R\$ 35,00 (trinta e cinco reais) por lote irregular;

III – pelo prosseguimento da obra embargada, multa correspondente a R\$ 0,02 (dois centavos), por m² (metro quadrado) do empreendimento, por dia, a partir da data do Embargo de Obra;

§ 1º Na reincidência da mesma infração as multas serão aplicadas com seu valor duplicado.

§ 2º O pagamento da multa não exime o incorporador do atendimento do disposto na Notificação, nem ressarcimento de danos eventualmente causados, bem como não concede anuência do ato irregular praticado.

§ 3º Os valores fixados nesse artigo poderão ser atualizados, anualmente, por decreto.

Capítulo VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 52 Os processos de parcelamento de solo deverão ser registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

Parágrafo Único. Na falta do registro imobiliário do parcelamento de solo, no prazo estabelecido no *caput*, a Licença Para o Parcelamento de Solo será cancelada automaticamente, devendo este ser submetido à nova análise e aprovação.



PREFEITURA DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 53 As áreas destinadas ao uso público serão transferidas ao Município no ato do seu registro no Cartório de Registro Imobiliário.

Art. 54 Os lotes originados dos processos de parcelamento de solo serão registrados com domínio igual daquele da gleba originária.

Art. 55 A aprovação do processo de parcelamento de solo será feita pelo Prefeito Municipal, de acordo com o parecer técnico expedido pelo setor técnico competente do Município.

Art. 56 A aprovação do projeto de parcelamento de solo não eximirá o atendimento de outras diretrizes urbanísticas, bem como não suprirá qualquer licença necessária para a edificação dos lotes.

§ 1º A emissão de Alvará de Construção, Demolição, Reconstrução, Ampliação ou Regularização de edificações está condicionada a regularidade do lote.

§ 2º O proprietário de lote em processo de implantação de parcelamento regular, e devidamente registrado, poderá encaminhar para aprovação, projeto de edificação, sendo o Alvará expedido somente após a expedição do Termo de Aceite de Obra do Parcelamento.

§ 3º Os lotes poderão ser edificados após a expedição do Alvará de Construção.

Art. 57 O incorporador deverá fazer constar nos atos de alienação dos lotes ou unidades autônomas, as restrições de uso, fruição e disposição dos mesmos, em decorrência do projeto aprovado, bem como qualquer gravame pertinente ao imóvel.

Art. 58 A manutenção dos equipamentos e áreas, destinadas ao Poder Público, pelos processos de parcelamentos do solo, será de responsabilidade do Município, após o Termo de Aceite da Obra do Parcelamento.

Parágrafo Único. Enquanto não aceitas as obras pelo Município, caberá ao incorporador a manutenção de todos os equipamentos e áreas do empreendimento.

Art. 59 As Estações de Tratamento de Esgoto (ETEs), necessárias para o atendimento da demanda gerada na Zona Urbana e na Zonas de Expansão Urbana do Município, serão projetadas, instaladas e operadas pelo Município, em momento e locais adequados, de modo a atender a maior quantidade de residências e garantir sua operacionalidade.



**PREFEITURA DE PINTO BANDEIRA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

Parágrafo Único. Os empreendimentos localizados nas Zonas de Urbanização Específica e as edificações das Zonas Urbanizáveis, deverão dispor de Estação de Tratamento de Esgoto Própria ou de sistema completo de tratamento de esgoto individual, sendo a instalação e a operação de responsabilidade do proprietário.

Art. 60 A fiel correspondência das dimensões dos lotes, com aquelas apresentadas no projeto de parcelamento e registradas nas matrículas imobiliárias, será de responsabilidade exclusiva do incorporador do empreendimento, não cabendo ao Município tal inferência.

Art. 61 Toda obra regular de parcelamento de solo, deverá dispor de placa contendo o nome, identificação legal e endereço do incorporador, responsáveis técnicos, data de validade da licença e o número da inscrição no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 62 As diretrizes urbanísticas aqui dispostas poderão ser flexibilizadas nas situações que couberem a aplicação de medidas de Regularização Fundiária, sendo tais parâmetros definidos em legislação específica.

Art. 63 Caberá o exame e anuência prévia do Estado, nas hipóteses previstas no art. 13º da Lei 6.766/79.

Art. 64 Esta Lei é complementar às legislações, federal e estadual, que tratam do parcelamento de solo urbano, respeitadas as competências constitucionais de cada ente.

Art. 65 As situações omissas nesta Lei Municipal, e não tratadas por legislação estadual ou federal ou regulamentações técnicas específicas, serão resolvidas pelo Poder Executivo Municipal, mediante parecer de seu setor técnico.

Art. 66 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, sendo revogadas qualquer a disposição que versar de forma distinta do aqui exposto.

GABINETE DO PREFEITO DE PINTO BANDEIRA, aos oito dias do mês de agosto de 2018.


HADAÍR FERRARI
Prefeito Municipal

**REGISTRADO E PUBLICADO
EM:**




Josana Lorenzatti Durante
Procuradora-Geral do Município