



www.LeisMunicipais.com.br

Versão consolidada, com alterações até o dia 04/05/2022

LEI Nº 1.313, DE 22 DE JUNHO DE 1993.

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS E A INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS CONSTITUÍDAS POR DUAS OU MAIS EDIFICAÇÕES DESTINADAS A HABITAÇÃO UNIFAMILIAR OU COLETIVA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

- (Informação Portal LeisMunicipais: Partes ilegíveis/cortadas no Art. 36, conforme consta no arquivo disponibilizado no final da página).

NERI LUIZ DONADEL, Vice-Prefeito em exercício no cargo de Prefeito Municipal de Guarani das Missões, Estado do Rio Grande do Sul.

Faço saber que em cumprimento ao disposto no artigo 95, inciso VII da Lei Orgânica do Município, a Câmara aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei.

CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** O parcelamento do solo para fins urbanos e a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídas por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme dispõe a Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, serão procedidos na forma desta Lei e dependerão de aprovação e autorização da Prefeitura Municipal, através de seu órgão competente.

**Art. 2º** Parcelamento do solo para fins urbanos e a divisão de terra em unidade juridicamente independente, com vistas à edificação.

**Art. 3º** Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas zonas urbanas assim definidas em Lei.

**Art. 4º** O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado nas formas de loteamento, desmembramento e fracionamento.

**Art. 5º** Considera-se loteamento e subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Parágrafo único. Equiparar-se-ão aos loteamentos, para os efeitos desta Lei, os arruamentos que se constituírem em abertura ou prolongamento de vias realizados por particulares, mesmo que estas tenham sido previstas pelo Município.

**Art. 6º** Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existentes, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Art. 7º** Considera-se fracionamento a modalidade de desmembramento que resulte na subdivisão de um lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, desde que o imóvel a ser fracionado tenha área igual ou inferior a 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos

~~metros quadrados).~~

**Art. 7º** Considera-se fracionamento a modalidade de desmembramento que resulte na subdivisão de um lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, desde que o imóvel a ser fracionado tenha área igual ou inferior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados). (Redação dada pela Lei nº 1471/1995)

**Art. 7º** Considera-se fracionamento a modalidade de desmembramento que resulte na subdivisão de um lote em 02 (dois) ou mais lotes destinados à edificação, desde que o imóvel a ser fracionado tenha área igual ou inferior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados). (Redação dada pela Lei nº 1616/1998)

**Art. 8º** Consideram-se também fracionamentos, desde que não impliquem em alteração do sistema viário, as seguintes modalidades de parcelamento.

I - o parcelamento de gleba ou lote do qual a parcela resultante, com qualquer dimensão, se destine a ser reunida a lote lindeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada para via pública estabelecidas nesta Lei Municipal.

II - a divisão consensual ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:

- a) dissolução da sociedade conjugal;
- b) sucessão "causa mortis";
- c) dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6766/79;
- d) extinção de condomínio constituído anteriormente à data de vigência da Lei Federal 6766/79.

§ 1º Do fracionamento previsto no inciso II não poderá resultar maior número de lotes do que o de coproprietários do imóvel original, observando-se a exigência de frente para via pública, testada e área mínimas previstas nesta Lei Municipal.

§ 2º Quando a divisão prevista no inciso II implicar na necessidade de abertura de vias, deverá atender a todas as disposições exigidas aos loteamentos.

**Art. 9º** Considera-se forma de parcelamento do solo, para os efeitos desta Lei e outras normas urbanísticas municipais, a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídos por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme estabelecido no artigo 8º, a e b, da Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964.

**Art. 10.** A instituição de condomínios sob a forma prevista no Código Civil deverá obedecer às disposições desta Lei, sempre que, de fato, sejam praticados, na área em condomínio, atos característicos de loteamento, desmembramento ou fracionamento.

**Art. 11.** Os parcelamentos do solo urbano regidos pela presente Lei Municipal, em função do uso a que se destinam, classificam-se em:

I - residenciais - são aqueles destinados ao uso residencial e as atividades comerciais e de serviços que lhes são complementares;

II - de interesse social - são os loteamentos residenciais promovidos exclusivamente pelo poder público e destinados a população de baixa renda;

III - para implantação de sítios de recreio - são aqueles localizados em área urbana destinada a esta finalidade por Lei Municipal;

IV - industriais - são aqueles destinados ao uso industrial e as atividades comerciais e de serviços que lhes são complementares.

Parágrafo único. O parcelamento do solo obedecerá aos dispositivos de controle de uso e ocupação do solo previstos pela legislação urbanística do Município.

## CAPÍTULO II DA RESPONSABILIDADE E DA GARANTIA

**Art. 12.** É encargo exclusivo do responsável pelo parcelamento a demarcação das quadras e dos lotes, bem como a execução das obras exigidas pela presente Lei Municipal, que serão fiscalizadas pelos órgãos competentes, de acordo com suas normas específicas.

**Art. 13.** As áreas destinadas ao sistema viário, a recreação e ao uso institucional exigidas por esta Lei, passarão ao domínio público municipal, desde a data do registro do parcelamento no Cartório de Registros de Imóveis, sem qualquer indenização.

§ 1º Considera-se área de uso institucional destinada a utilização, pelo Poder Público, para serviços administrativos em geral e serviços ao público.

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

§ 3º O disposto neste artigo não se aplicará aos condomínios de que trata esta Lei.

**Art. 14.** As áreas de recreação e de uso institucional, bem como as vias públicas constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo interessado, salvo nas seguintes hipóteses, observados, respectivamente, os artigos 18, 23 e 28 da Lei Federal nº **6766** de 19 de dezembro de 1979:

I - caducidade do ato administrativo de aprovação;

II - cancelamento do registro do parcelamento;

III - alteração parcial do parcelamento registrado, desde que aprovado pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. O Município não poderá alienar as áreas de que trata este Artigo, nem destina-las a fins distintos daqueles previstos no projeto aprovado, salvo venda ou permuta para aquisição de outra área de valor equivalente, a fim de melhor realocar a atividade pública, ouvida a população atingida, na forma da legislação municipal pertinente.

**Art. 15.** A aprovação dos projetos de loteamentos e condomínios de que trata esta Lei, bem como dos projetos de desmembramento para os quais esta Lei exija a execução de obras de infraestrutura, fica condicionada à prestação de garantia e à assinatura de Termo de Compromisso pelo empreendedor.

**Art. 16.** ~~As modalidades de garantia são as seguintes:~~

~~I - garantia hipotecária;~~

~~II - caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;~~

~~III - fiança bancária;~~

~~IV - seguro garantia.~~

**Art. 16.** As modalidades de garantia são as seguintes:

I - Pagamentos de serviços de infraestrutura;

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

III - Fiança bancária;

IV - Seguro-garantia". (Redação dada pela Lei nº 1616/1998)

**Art. 17.** A garantia terá o valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais.

~~Parágrafo único. A garantia hipotecária além de atender ao disposto no caput deste Artigo, corresponderá, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) da área total de lotes. (Revogado pela Lei nº 1616/1998)~~

~~**Art. 18.** Quando se tratar de hipoteca, o pacto de prestação de garantia será celebrado por escritura pública onde constará a identificação das áreas dadas em garantia, pelo individualização correspondente a lotes do projeto aprovado e através do sistema de coordenadas, tomando como ponto de referência marcos permanentes, determinados pela Prefeitura Municipal.~~

**Art. 18.** Quando se tratar de pagamento de serviços de infraestrutura básica poderá ser comprovado a quitação dos mesmos junto aos órgão responsáveis. (Redação dada pela Lei nº 1616/1998)

§ 1º Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas das vias, áreas de recreação, bem como as destinadas ao uso institucional e áreas não edificáveis constantes do projeto de parcelamento.

§ 2º A garantia hipotecária só poderá ser prestada sob forma de primeira hipoteca.

§ 3º Os lotes dados em garantia hipotecária não poderão ser comercializados antes da conclusão das obras de urbanização exigidas por esta Lei.

**Art. 19.** A garantia prestada poderá ser liberada parcialmente, a critério da Prefeitura Municipal, à medida em que forem executadas as obras segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

**Art. 20.** Após o cumprimento das formalidades legais para prestação da garantia, o interessado firmará o Termo de Compromisso, mediante o qual obrigará-se-á:

I - executar, à suas expensas, no prazo fixado pela Prefeitura Municipal, todas as obras constantes dos projetos aprovados e rigorosamente de acordo com as exigências dos órgãos competentes;

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 exigidas para o parcelamento.

**Art. 21.** O prazo a que se refere o inciso I do Artigo anterior não poderá ser superior a 2 (dois) anos e a Prefeitura Municipal, a juízo do órgão competente, poderá permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeam as seguintes condições:

I - o Termo de Compromisso fixe prazo total para a execução completa das obras do parcelamento;

II - cada etapa corresponda a no mínimo, 1 (um) quarteirão, possuindo ligação com via pública existentes;

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

**Art. 20.** No Termo de Compromisso constará a descrição detalhada das áreas que passarão ao patrimônio do Município.

CAPÍTULO III  
DAS NORMAS URBANÍSTICAS

Seção I  
Das Restrições e Vedações

**Art. 23.** Não será autorizado o parcelamento do solo para fins urbanos, de acordo com o que estabelecem as Leis Federais nº **6766**, de 19 de dezembro de 1979, nº **4771**, de 15 de setembro de 1965, nº **7803**, de 18 de julho de 1989.

- I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento águas;
- II - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas da prefeitura municipal e, no que couber, dos demais órgãos estaduais e federais competentes;
- IV - terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - áreas de preservação ecológica;
- VI - áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VII - florestas e demais formas de vegetação natural situadas;
  - a) ao longo dos rios ou de qualquer curso d`água, desde seu nível mais alto em faixa marginal com largura mínima seja:
    - 1 - de 30 (trinta) metros para os cursos d`água de menos de 10 (dez) metros de largura.
      - I - Ficam autorizadas as construções de edificações as margens de rios ou cursos de água, no limite máximo de 15 (quinze) metros das margens dos rios, única e exclusivamente para fins residenciais, sem exceções. (Redação acrescida pela Lei nº **3102/2022**)
    - 2 - de 50 (cinquenta) metros para os cursos d`água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura.
    - 3 - de 100 (cem) metros para os cursos d`água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura.
    - 4 - de 200 (duzentos) metros para os cursos d`água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura.
    - 5 - de 500 (quinhentos) metros para os cursos d`água que tenham largura superior a 600 (seis centos) metros.
  - b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d`água naturais ou artificiais;
  - c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d`água", qualquer que seja sua situa topografia, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura;
  - d) no topo de morros e montes;
  - e) nas encostas com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;
  - f) nas restingas, como fixadores de dunas ou estabilizadores de mangues;
  - g) nas bordas dos tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;
  - h) em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação;
  - i) em outras áreas previstas pela legislação municipal de uso e ocupação do solo;
- VIII - ~~Ao longo dos rios, arroios que tenham águas cor rentes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e outros, será obrigatória a reserva de uma faixa non a edificandi a 15 (quinze) metros para cada lado.~~

VIII - Ao longo dos rios e arroios que tenham águas correntes e dormentes, e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa mínima non a edificandi a 15 metros para cada lado e, ao longo das faixas de domínio público das rodovias, será obrigatória a reserva de uma faixa mínima non a edificandi a 5 metros para cada lado. (Redação dada pela Lei nº **3033/2021**)

~~Parágrafo único. Desde que sejam definidas por Lei, não será permitido o parcelamento do solo em áreas recobertas por florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:~~

~~I - a atenuar a erosão das terras;~~

~~II - a forma faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;~~

~~III - a auxiliar a defesa do território nacional, a critério das autoridades militares.~~

~~IV - a proteger sítios de excepcional beleza ou valor científico ou histórico;~~

~~V - a asilar exemplares da fauna e flora ameaçados de extinção.~~

~~VI - a manter o ambiente necessário à vida das populações silvícolas.~~

§ 1º As faixas non aedificandi previstas neste inciso poderão ser utilizadas para implantação de vias independentes ou marginais às rodovias. (Redação dada pela Lei nº **3033/2021**)

§ 2º Desde que haja a anuência ou concordância do órgão federal e/ou estadual competente, o restante do gabarito das vias aludidas no §1º deste artigo poderá ser executado na faixa de domínio. (Redação acrescida pela Lei nº **3033/2021**)

§ 3º Desde que sejam definidas por Lei, não será permitido o parcelamento do solo em áreas recobertas por florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

I - a atenuar a erosão das terras;

II - a formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;

III - a auxiliar a defesa do território nacional, a critério das autoridades militares;

IV - a proteger sítios de excepcional beleza ou valor científico ou histórico;

V - a asilar exemplares da fauna e flora ameaçados de extinção.

VI - a manter o ambiente necessário à vida das populações silvícolas. (Redação acrescida pela Lei nº **3033/2021**)

**Art. 24.** O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais e as obras necessárias á sua garantia serão feitas obrigatoriamente nas vias ou em faixas reservadas para este fim.

**Art. 25.** Nenhum curso d'água poderá ficar no interior ou junto as divisas dos lotes, sendo obrigatória a implantação de vias ou áreas públicas de recreação em ambas as margens, respeitadas as faixas de proteção exigidas por Lei.

§ 1º Caberá à fundação Estadual de Proteção Ambiental da Secretaria da Saúde e do Meio Ambiente o fornecimento das diretrizes relativas a ocupação das margens dos cursos d'água existentes no imóvel a ser parcelado.

§ 2º Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou canalizados sem previa autorização da Prefeitura Municipal e, no que

couber, dos demais órgãos estaduais e federais competentes.

**Art. 26.** A Prefeitura Municipal poderá exigir a reserva de faixas não edificáveis no interior ou junto às divisas dos lotes, para a instalação de redes de infraestrutura urbana.

**Art. 27.** Ao longo das rodovias, ferrovias, adutoras, oleodutos, gasodutos e linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de faixas não edificáveis, além da faixa de domínio, dimensionadas por legislação específica.

**Art. 28.** O parcelamento de glebas situadas em zonas de proteção de aeródromos deverá atender ao disposto na legislação pertinente.

## Seção II

### Quarteirões e Lotes

**Art. 29.** Os quarteirões deverão atender aos seguintes requisitos:

I - área máxima - 16.000 m<sup>2</sup>

II - extensão máxima - 160 m

**Art. 30.** Os condomínios de que trata esta Lei não poderão abranger área com dimensão superior às fixadas nos incisos I e II do Artigo anterior, nem prejudicar a continuidade do sistema viário previsto pela legislação municipal.

**Art. 31.** não será permitido o parcelamento do solo sob forma de desmembramento ou fracionamento quando resultar em faixa de lotes contínuos, de frente para uma mesma via, com extensão superior a 160 (cento e sessenta metros), caracterizando, neste caso, um loteamento.

**Art. 32.** Os lotes resultantes de loteamentos, desmembramentos e fracionamentos deverão obedecer aos seguintes padrões urbanísticos:

DESTINAÇÃO PADRÕES	RESIDENCIAL (inclusive interesse social)	INTERESSE SOCIAL	INDUSTRIAL	EM ZONA DESTINADA A SÍTIOS DE RECREIO
Testada mínima (m)	10	9	25	50
Área mínima (m <sup>2</sup> )	250	180	1000	3000
Relação máxima entre estada e profundidade	5	4	4	6

§ 1º Nas áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) o lote residencial mínimo será de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), com testada mínima de 12m (doze metros).

§ 2º As unidades autônomas dos condomínios deverão atender às disposições de controle de densidade estabelecidas em legislação municipal.

**Art. 32.** Os lotes resultantes de loteamentos e de desmembramentos, deverão obedecer aos seguintes padrões urbanísticos:

DESTINAÇÃO/PADRÕES	RESIDENCIAL (inclusive interesse social)	INTERESSE SOCIAL	INDUSTRIAL	EM ZONA DESTINADA A SÍTIOS DE RECREIO
--------------------	--	------------------	------------	---------------------------------------

Testada mínima(m)	10	9	25	50
Área Mínima(m <sup>2</sup> )	250	180	1000	3000
Relação máxima entre testada e profundidade	5	4	4	6

§ 1º Nas áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) o lote residencial mínimo será de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), com testada mínima de 12m (doze metros).

§ 2º As unidades autônomas dos condomínios deverão atender as disposições de controle de densidade estabelecidas em legislação municipal.

§ 3º Os lotes resultantes de fracionamento deverão possuir testada mínima de 5,00 (cinco) metros e área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados). (Redação dada pela Lei nº 1425/1994)

**Art. 33.** Nenhum lote poderá ter frente voltada para passagem de pedestres, salvo nos loteamentos de interesse social previstos no artigo 11, inciso II desta Lei Municipal.

**Art. 34.** Os quarteirões e lotes deverão ser demarcados com marcos conforme padrão adotado pela Prefeitura Municipal e sua colocação e manutenção até a venda total dos lotes são encargos exclusivos do responsável pelo parcelamento.

### Seção III Das Vias de Comunicação

**Art. 35.** É de competência da Prefeitura Municipal a classificação das vias propostas nos projetos de loteamentos em vias principais, secundárias ou locais, conforme as diretrizes urbanísticas.

§ 1º Via principal é aquela destinada ao tráfego de veículos pesados e circulação geral.

§ 2º Via secundária é aquela destinada à canalização do tráfego para as vias principais.

§ 3º Via local é aquela destinada ao simples acesso aos lotes.

**Art. 36.** A largura das vias de comunicação, sua divisão em faixas de rolamento e passeio e demais especificações técnicas deverão obedecer os seguintes padrões:

TIPO DE VIA ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS	PRINCIPAL			SECUNDÁRIA (m)	LOCAL (m)	LOCAL COM COMPRIMENTO ATÉ 2 QUARTEIRÕES (m)	VIA COM CANAL CURSO D			
	COM CANTEIRO CENTRO DE m (m)	SEM CANTEIRO CENTRAL (m)	PRINCIPAL (m)				SECUNDÁRIA (m)	LOCAL (m)	SECUNDÁRIA (m)	LOCAL (m)
LARGURA TOTAL MÍNIMA	25	20	20	15	13	20	2			
LARGURA MÍNIMA DOS PASSEIOS	laterais	3,5	4,0	4	3	2,5	2,5	2		
	centrais	2	-	-	-	-	-	-		
Largura da faixa de rolamento (incluindo estacionamento)	8	12	12	9	8	8	8			

INCLINAÇÃO	máxima	8%	8%	10%	12%	12%	8%	1
LONGITUDINAL	mínima	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2

§ 1º O nivelamento e a largura das vias propostas deverão ser compatibilizada com os arruamentos adjacentes.

§ 2º A largura de 8 (oito) metros somente poderá ser utilizada quando o projeto de parcelamento evidenciar claramente a impossibilidade de prolongamento posterior da via, no máximo por dois quarteirões.

§ 3º Quando foram autorizados lotes com frente para passagem para pedestres, nos loteamentos de interesse social, estas terão extensão máxima de 100 (cem) metros.

§ 4º Nas áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e nos loteamentos de interesse social, a critério da prefeitura Municipal poderão ser eliminadas as faixas de estacionamento ou reduzidos os passeios.

§ 5º Nos loteamentos industriais somente serão admitidas vias com especificações correspondentes as das vias principais e secundárias.

**Art. 37.** Os passeios deverão apresentar declividade transversal de no mínimo 2% (dois por cento) e no máximo 3% (três por cento).

**Art. 38.** As passagens para pedestres e os passeios das vias cuja inclinação longitudinal exceda a 10% (dez por cento) deverão ter degraus, em metade de sua largura, com altura de 0,15m (quinze centímetros).

**Art. 39.** O ângulo de interseção de duas vias será no mínimo, igual a 60% (sessenta graus), salvo maiores exigências estabelecidas pela Prefeitura Municipal, quando se tratar de área com declividade acentuada.

~~**Art. 41.** As vias sem saída deverão ter praça de retorno que permite a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 16 (dezesesseis metros) e nunca inferior ao dobro da largura da pista.~~

**Art. 41.** Nas vias sem saída, poderá ser exigida praça de retorno, conforme análise técnica realizada pelo município, que deverá permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 16 (dezesesseis) metros, e nunca inferior ao dobro da largura da pista. A largura mínima para a faixa de rolamento das vias sem saída será de 7,0 metros, e para os passeios será de 2,0 metros, totalizando a largura total mínima de 11,00 metros. As características somente poderão ser utilizadas quando o projeto evidenciar claramente a impossibilidade de prolongamento posterior da via. (Redação dada pela Lei nº **3033/2021**)

~~**Art. 42.** As faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizadas como vias urbanas e a construção de acessos diretos dos loteamentos as rodovias dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal e do órgão estadual ou federal competente.~~

**Art. 42.** As faixas de domínio das rodovias poderão ser utilizadas como vias urbanas, dependendo, assim como a construção de acessos diretos dos loteamentos às rodovias, de aprovação da Prefeitura Municipal e do órgão estadual ou federal competente. (Redação dada pela Lei nº **3033/2021**)

#### Seção IV

##### Das áreas de Recreação e Uso Institucional

**Art. 43.** Nos loteamentos destinados ao uso residencial, inclusive os de interesse social, bem como nos de uso industrial, deverão ser reservadas áreas para uso público correspondentes a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba, sendo 10% (dez por cento) destinados a área de recreação e 5% (cinco por cento) ao uso institucional.

Parágrafo único. O somatório das áreas exigidas no caput deste Artigo e das áreas destinadas as vias de comunicação não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área da gleba.

**Art. 44.** Nos desmembramentos deverão ser reservadas áreas para uso institucional sob a forma de lotes urbanizados que serão doados ao Município com a destinação específica de, mediante permuta ou venda, autorizada pela Gamara de Vereadores, aquisição de outros terrenos com tamanho adequado para implantação de praças, escolas e outros estabelecimentos de uso público correspondente a, no mínimo:

I - 10% (dez por cento) da área da gleba quando esta possuir mais de 2.500 (dois mil e quinhentos) e menos de 5.000 (cinco mil metros quadrados);

II - 15% (quinze por cento) da área total da gleba, quando esta for igual ou superior a 5.000 (cinco mil metros quadrados).

Parágrafo único. Excluem-se das exigências deste Artigo os desmembramentos de lotes oriundos de loteamentos cuja destinação de área pública tenha sido igual ou superior ao previsto no artigo 43 e seu parágrafo único.

**Art. 45.** Nos loteamentos destinados a sítios de recreio, deverá ser reservada área correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total da gleba, que passara a integrar o domínio público municipal, ficando a critério da Prefeitura Municipal sua destinação para uso institucional ou área de recreação.

**Art. 46.** Nos desmembramentos destinados a sítios de recreio deverá ser reservada área para uso institucional correspondente a, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área total da gleba.

**Art. 47.** Nos condomínios de que trata esta Lei, deverão ser mantidas áreas livres para uso comum, destinadas a jardins e equipamentos de recreação, correspondentes a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba.

Parágrafo único. Nos condomínios com área total igual ou superior a 5.000 (cinco mil) deverá ser destinada área para uso de área total da gleba, com frente para via pública.

**Art. 48.** Caberá à Prefeitura Municipal indicar a localização aproximada dos espaços que serão destinados ao uso público, não se admitindo, para tanto, a utilização de áreas caracterizadas nos incisos I, II, III, V e VI do artigo 23.

## Seção V

### Da Infraestrutura

**Art. 49.** Nos loteamentos residenciais e industriais, o empreendedor deverá executar a abertura das vias de comunicação, a instalação das redes de abastecimento de água potável e energia elétrica, dos sistemas de drenagem pluvial e esgotos sanitários, o ensaibramento compactado das vias publicas.

Parágrafo único. O sistema de esgotos sanitários a ser implantado será definido pela Fundação Estadual de proteção Ambiental da Secretaria da Saúde e do Meio Ambiente do Estado, que dará as diretrizes para cada caso específico.

**Art. 50.** Nos loteamentos destinados a implantação de sítios de recreio, o empreendedor deverá executar a abertura e o ensaibramento compactado das vias de comunicação e a construção das pontes e dos muros de arrimo necessários.

Parágrafo único. Caberá Fundação Estadual de Proteção Ambiental da Secretaria da Saúde e do Meio Ambiente a definição dos sistemas de abastecimento de água e disposição aos esgotos domésticos a serem implantados em cada caso específico.

**Art. 51.** Aplicar-se-ão aos desmembramentos de gleba situadas em logradouros públicos desprovidos de infraestrutura, conforme o uso a que se destinarem, as disposições previstas nos Artigos 49 ou 50, executando-se aquelas referentes a sistema viário.

**Art. 52.** Os condomínios de que trata esta Lei dever atender ao disposto no Artigo 49 e seu parágrafo único ou, quando se localizarem em zonas destinadas à implantação de sítios de recreio, ao que estabelece o artigo 50, ficando sob responsabilidade exclusiva dos condomínios a manutenção das redes e equipamentos situados no interior da área condominial.

#### CAPÍTULO IV DAS PENALIDADES

**Art. 53.** Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura Municipal notificara o empreendendo e o responsável técnico, concedendo prazo de 20 (vinte) dias para a regularização da ocorrência, contado da data de expedição da Notificação e prorrogável por igual tempo.

**Art. 54.** Se não forem cumpridas as exigências constantes da Notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente Auto de Infração ou, se estas estiverem em andamento, o Auto de Embargo, com a aplicação de multa em ambos casos.

§ 1º Provado o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recurso á prefeitura Municipal, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da dai de recebimento do Auto de Infração ou de Embargo.

§ 2º Depois de lavrado o Auto de Embargo, ficara proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos, se necessário, com o auxílio das autoridades judiciais do Estado.

**Art. 55.** Pela infração das disposições da presente Lei Municipal, sem prejuízo de outras providencias cabíveis, previstas nos Artigos 50, 51 e 52 da Lei Federal nº 6766/79, serão aplicadas ao interessado as seguintes multas:

por iniciar a execução das obras sem projeto aprovado ou fazê-lo depois de esgotados os prazos de execução 56 VR (cinquenta e seis Valor de Referência Municipal) por hectare ou fração de gleba parcelada;

II - por executar o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado, 56 VR (cinquenta e seis Valor de Referência Municipal) por hectare ou fração de gleba parcelada;

III - pelo prosseguimento de obra embargada 90 VR (noventa Valor de Referência Municipal) por hectare ou fração de gleba parcelada e por dia, a partir da data de embargo;

IV - por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água sem licença da Prefeitura Municipal, ou fazê-lo sem as precauções técnicas necessárias, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais no escoamento das águas 90 VR (noventa Valor de Referência Municipal).

V - por outras infrações não discriminadas neste Artigo 90 VR (noventa Valor de Referência Municipal).

Parágrafo único. Na reincidência da mesma infração as multas serão aplicadas em triplo.

#### CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 56.** A Prefeitura Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias, regulamentará por Decreto os procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal poderá ainda estabelecer, por Decreto, normas ou especificações adicionais para a execução das obras exigidas por esta Lei.

**Art. 57.** A Prefeitura Municipal não se responsabilizará por diferenças nas dimensões dos lotes verificados em parcelamentos

aprovados nos termos da presente Lei.

**Art. 58.** No local das obras de parcelamento deverão ser colocadas placas contendo a data estipulada pela Prefeitura Municipal para término das obras, o número do registro no Cartório de Registro de Imóveis, o nome, a identificação legal e o endereço dos responsáveis técnicos, além de outras exigências de órgãos estaduais e federais competentes.

**Art. 59.** A denominação das vias de comunicação e demais logradouros públicos será estabelecida pelo Poder Público Municipal.

**Art. 60.** O interessado deverá fazer constar nos atos de alienação dos lotes ou unidades autônomas de condomínios de que trata esta Lei, as restrições quanto a utilização dos mesmos em decorrência do projeto aprovado.

**Art. 61.** Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo ou em unidades autônomas dos condomínios de que trata esta Lei quando estes tiverem sido objeto de aprovação municipal.

**Art. 62.** A Prefeitura Municipal 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.

Parágrafo único. Nos condomínios de que trata esta Lei, o fornecimento do "Habite-se" as edificações ficará condicionado à conclusão das obras de urbanização.

**Art. 63.** Os processos de parcelamento do solo que estiverem tramitando na Prefeitura Municipal, em fase de solicitação de diretrizes, na data de publicação desta Lei, deverão adequar-se às suas exigências.

**Art. 64.** Os parcelamentos do solo clandestinos ou irregulares, existentes na data de publicação desta Lei Municipal poderão ser regularizados, dentro de 90 (noventa) dias, conforme os padrões urbanísticos da legislação por ela revogada e, após este prazo estarão sujeitos aos dispositivos desta Lei.

§ 1º Ficam automaticamente aprovados, dependendo apenas de registro no órgão técnico municipal competente, os desmembramentos e fracionamentos que tenham obtido inscrição no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, com base na Circular nº 02/80-CGJ, de 15 de abril de 1980, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, desde que observada pelos lotes resultantes, em qualquer hipótese, frente para via pública.

§ 2º A regularização dos parcelamentos clandestinos ou irregulares existentes na data de publicação desta Lei Municipal que, por suas condições de ocupação, não possam ser enquadrados neste Artigo, obedecerá aos padrões estabelecidos pelo órgão competente, mediante aprovação da câmara Municipal.

**Art. 65.** Os casos omissos na presente Lei Municipal serão resolvidos pela Prefeitura Municipal, mediante parecer de seu órgão técnico ou parecer de órgãos estaduais e federais competentes, ouvida a população atingida, na forma da legislação municipal pertinente.

**Art. 66.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 67.** Fica revogada a Lei **415** de 11-04-78 que dispõe sobre loteamentos e arruamento no Município e das outras providências.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE GUARANI DAS MISSÕES, 22 de junho de 1993.

NERI LUIZ DONADEL

Vice-Prefeito em Exercício no Cargo de Prefeito Municipal

DARCI LUIS BINKOWSKI

Secretário da Administração

*Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.*

*Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 10/11/2022*