

ANEXO III – PARCELAMENTO DO SOLO

DAS OBRIGAÇÕES E PROCEDIMENTOS DOS CONDÔMINOS E PODER PÚBLICO NA IMPLANTAÇÃO DE PARCELAMENTOS

1. Das obrigações do empreendedor

1.1. Nos parcelamentos cabe ao empreendedor executar:

1.1.1. A demarcação:

- a) dos lotes;
- b) das áreas não-viárias destinadas ao uso público;
- c) das unidades autônomas e áreas destinadas ao uso comum quando nos condomínios urbanísticos; e
- d) dos limites das APPs;

1.1.2. A implantação:

- a) do sistema viário, com abertura da largura total das vias;
- b) da rede de abastecimento de água potável;
- c) da rede de distribuição de energia elétrica;
- d) do sistema de iluminação pública;
- e) do sistema de drenagem e do esgotamento pluvial e cloacal quando solicitado pelo órgão competente;
- g) da pavimentação da pista de rolamento das vias;
- h) do cercamento;
- i) do paisagismo e arborização nas áreas públicas e condominiais, conforme previsto nesta Lei;
- j) do plantio de árvores conforme solicitação do órgão responsável do Município;
- k) da instalação de hidrantes conforme solicitação do órgão responsável do Município;
- l) do sistema de esgotamento sanitário;
- m) dos elementos da infraestrutura complementar, no que couber;
- n) das edificações quando parcelamento integrado à edificação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO

Secretaria Geral de Governo – SGG
DIRETORIA DE URBANISMO

PARCELAMENTO
DO SOLO

ANEXO III

- o) das medidas necessárias à recuperação/preservação de APP, quando definido na licença urbanística e ambiental emitida pelo órgão licenciador;
- p) mobiliário/equipamentos praças; e
- q) passeios (execução).

1.1.3. A critério do Município, o empreendedor deverá reservar áreas para implantação de sistema de retenção de águas pluviais e de acordo com a Lei 8665/2017.

1.1.4. É obrigatória a execução de sistema de esgotamento sanitário de acordo com as diretrizes do SEMAE e Licenciamento Ambiental.

1.1.5. O Poder Público, por intermédio do SEMAE, poderá co-participar juntamente com o empreendedor ou outros setores públicos para a efetivação do disposto no 1.1.4.

2. Das obrigações dos Condôminos

2.1. Caberá aos condôminos a manutenção da infraestrutura básica das áreas comuns a partir da expedição da licença final e do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades autônomas não alienadas.

3. Das obrigações do Poder Público

3.1. Nas áreas públicas municipais ao Poder Público Municipal, seus concessionários e permissionários, uma vez expedida a Licença Final Integrada e Termo de Recebimento quando for o caso, cabe a operação e manutenção:

- I - da infraestrutura básica;
- II - das áreas destinadas ao uso público;
- III - da infraestrutura complementar.

3.2. Serão disponibilizadas pelo Poder Público ou seus concessionários, permissionários,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO

Secretaria Geral de Governo – SGG
DIRETORIA DE URBANISMO

PARCELAMENTO
DO SOLO

ANEXO III

as informações sobre as redes externas e respectivos pontos de conexão necessários à implantação da infraestrutura pertinente.

3.3. O Poder Executivo Municipal indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - As ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da região metropolitana e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - O traçado básico do sistema viário principal;

III - A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano comunitário e das áreas livres de uso público.

IV - As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

4. DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO MEDIANTE CONDOMÍNIO E LOTEAMENTO

4.1. DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

4.1.1. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o empreendedor deverá solicitar a definição das diretrizes urbanísticas apresentando os documentos relativos à gleba, de acordo com a etapa pertinente.

I - Entende-se por diretrizes urbanísticas, no mínimo:

a) zoneamento de uso do solo incidente na gleba;

b) traçado viário considerando a hierarquia prevista;

c) previsão de equipamentos públicos para praça;

d) condições complementares relacionadas à infraestrutura básica indicadas pelo órgão licenciador.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO

Secretaria Geral de Governo – SGG
DIRETORIA DE URBANISMO

PARCELAMENTO
DO SOLO

ANEXO III

4.1.2. Para a emissão das diretrizes urbanísticas serão apresentados os seguintes documentos relativos à gleba:

- I. cópia do título de propriedade e correspondente registro atualizado;
- II. planta de situação, indicando, além dos limites e confrontações, área e medidas das divisas, edificações e benfeitorias existentes, hidrologia, sistema viário existente e contíguo, e incidência de dutos ou outros equipamentos urbanos;
- III. Descrição sucinta do parcelamento pretendido.

4.1.3. As diretrizes urbanísticas terão validade de 1(um) ano, a partir da data de emissão do documento.

4.2. DO ANTEPROJETO

4.2.1. O empreendedor deverá protocolar o Anteprojeto para aprovação anexando:

- I. Diretrizes urbanísticas válidas;
- I. Licença Prévia – L.P.;
- II. Planta de situação e localização;
- III. Levantamento planialtimétrico indicando, além dos limites e confrontações: curvas de nível com equidistância de 1,00m (um metro), a área e medidas das divisas, tituladas e efetivas, edificações e benfeitorias existentes, hidrologia, sistema viário existente e contíguo, e incidência de dutos ou outros equipamentos urbanos;
- IV. Anuência prévia da autoridade metropolitana (art. 13 -6766);
- V. RRT/ART de todos os trabalhos técnicos apresentados;
- VI. Planta do Parcelamento do Solo pretendido;
- VII. Coordenadas dos vértices em UTM – SIRGAS;
- VIII. Condicionantes para abastecimento de água, para o esgotamento pluvial e sanitário;
- IX. Viabilidade energia elétrica.
- X. Restrições ambientais;
- XI. Localização aproximada das áreas para equipamentos públicos, urbanos e comunitários, e áreas livres para uso público e APPs;
- XII. Condições de acessibilidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO

Secretaria Geral de Governo – SGG
DIRETORIA DE URBANISMO

**PARCELAMENTO
DO SOLO**

ANEXO III

4.2.2. O Anteprojeto aprovado terá validade de 1(um) ano, a partir da data da aprovação.

4.3. DO PROJETO LEGAL (DEFINITIVO)

4.3.1. A documentação de ordem legal exigida nos processos de parcelamento mediante condomínio e loteamento é a seguinte:

I - Título de Propriedade com a respectiva Matrícula do Registro de Imóveis com validade de pelo menos 6 meses;

II - Denominação;

4.3.2. A documentação de ordem técnica será a seguinte e deverá ser apresentada em pelo menos duas vias:

I - Planta da situação do imóvel, referida às vias públicas próximas, já existentes, e o conjunto da Cidade ou entorno, orientação (norte magnético), coordenadas dos vértices da gleba em UTM-SIRGAS, acidentes e detalhes importantes: escala com todas as cotas legíveis;

II - Planta planialtimétrica de levantamento topográfico da gleba, com curvas de nível, no mínimo, de metro em metro, referida à RN (referência de nível) fornecida pela Prefeitura, indicando com exatidão os detalhes da gleba a lotear, tais como: vias de comunicação existentes; cursos d'água, mananciais, sangas e outros acidentes naturais, bem como a localização de um ou mais RN na gleba referida à RN inicial do loteamento, escala 1:2.000;

III - Planta geral do projeto, contendo os arruamentos, áreas verdes, espaços reservados, lotes, obras de arte, construções existentes e demais elementos projetados, todos devidamente cotados e que permitam o completo conhecimento do plano de loteamento, escala com todas as cotas legíveis;

IV - Perfis longitudinais, pelo eixo de cada uma das vias com greides existentes e do projeto, escala horizontal 1:2.000 e vertical 1:200;

V - Perfis transversais das vias projetadas, com a largura dos passeios, faixas de ciclistas, faixas de rodagem, bem como as declividades, em função da pavimentação exigida para



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO

Secretaria Geral de Governo – SGG
DIRETORIA DE URBANISMO

PARCELAMENTO
DO SOLO

ANEXO III

cada logradouro, em número suficiente, de acordo com os acidentes do terreno, escala 1:100;

VI - Projeto completo da rede de distribuição de água, de acordo com as normas do SEMAE, no caso de a rede não ser interligada com o sistema existente, deve conter a fonte de abastecimento, o exame biofísioquímico, volume de descarga por hora, o sistema de tratamento, as seções das canalizações, classe de materiais empregados, reservatórios com capacidade adequada ao loteamento e demais detalhes conforme orientação e normas do SEMAE;

VII - Projeto completo da rede de esgoto pluvial, com a diâmetragem das canalizações, especificações dos materiais empregados e demais detalhes conforme orientação e normas da Secretaria Municipal de Obras e Viação - SEMOV;

VIII - Projeto completo da rede de energia elétrica e de iluminação pública e particular segundo as normas adotadas pela concessionária local de energia elétrica, de acordo com as normas e aprovação da mesma;

IX – Anuência do órgão municipal competente no projeto de iluminação pública;

X – RRT/ART de todos os trabalhos técnicos apresentados;

XI – Projeto sinalização viária aprovado pelo órgão competente, quando couber;

XII - Projeto de pavimentação e tipo dos materiais a serem empregados;

XIII- Memorial Descritivo do projeto, indicando minuciosamente: denominação, situação e características da gleba; limites e confrontações; área total projetada e áreas parciais (do conjunto de lotes; áreas verdes, áreas destinadas a edifícios públicos e vias de comunicação), indicando a percentagem e relação total; planilha dos lotes, áreas verdes, áreas reservadas a edifícios públicos, quarteirões e vias de comunicação, com suas respectivas dimensões e áreas;

XIV - O órgão competente poderá exigir, ainda, além dos elementos acima, a apresentação de outras plantas, desenhos, cálculos, documentos e detalhes que julgar necessários para a perfeita elucidação do projeto;

XV- Projeto completo de arborização, indicando minuciosamente os tipos de plantas nativas, ornamentais e frutíferas, as quais serão destinadas ao plantio nas áreas verdes, institucionais, quarteirões e passeios públicos;

XVI – Aprovação do projeto arquitetônico e hidrossanitário das edificações quando couber;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO

Secretaria Geral de Governo – SGG
DIRETORIA DE URBANISMO

PARCELAMENTO
DO SOLO

ANEXO III

XVII. Estudo de Impacto de Vizinhança aprovado, quando exigível, na forma da lei;

XVIII- Cronograma de execução das obras do empreendimento.

4.3.3. Antes da aprovação do projeto definitivo, o loteador assinará um "Termo de Compromisso e Caução", do qual constarão especificamente, todas as obrigações assumidas relativamente à urbanização da área e prazos de conclusão das mesmas, ainda a obrigação formal de cumprir as determinações desta Lei e do Termo que assina, sujeitando-se a permanente fiscalização do Poder Público Municipal, exceto para os casos especificados na Lei Municipal 8868/2018.

4.3.4. Nenhum parcelamento será aprovado antes da assinatura do "Termo de Compromisso e Caução", exceto para os casos especificados na Lei Municipal 8868/2018.

4.3.5. O órgão competente do Poder Executivo Municipal terá o prazo de 60 (sessenta) dias para emitir o parecer acerca do projeto apresentado.

4.3.6. Uma vez aprovado o projeto de parcelamento do solo, será fornecido o ato de aprovação correspondente.

4.3.7. O Projeto Legal (definitivo) aprovado terá validade de 1(um) ano, a partir da data da aprovação.

5. DOS PROCEDIMENTOS PARA O DESCAUCIONAMENTO:

5.1. O empreendedor deverá solicitar o descaucionamento parcial e/ou total, via protocolo, com a seguinte documentação:

I - Cópia do termo de caucionamento;

II - Cópia do último termo de descaucionamento parcial, se existir;

III - Matrículas das áreas municipais, sendo o município como proprietário das mesmas;

IV – Cópia do registro do loteamento junto ao Ofício de Registro de Imóveis;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO

Secretaria Geral de Governo – SGG
DIRETORIA DE URBANISMO

PARCELAMENTO
DO SOLO

ANEXO III

V - A execução das obras referentes à todos os projetos aprovados apresentados, constantes do “ *Termo de Compromisso e Caução*”, deverão estar concluídas, para a solicitação do descaucionamento, sendo esta vistoriada pelo órgão competente.

6. DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO OU UNIFICAÇÃO

6.1. A pessoa física ou jurídica de direito privado, proprietária de imóvel urbano, interessada em desmembrá-lo ou unificá-lo para os fins previstos nesta Lei, deverá requerer a aprovação do respectivo projeto, apresentando os seguintes documentos:

6.1.1. De ordem legal:

I - Título de Propriedade com a respectiva Matrícula do Registro de Imóveis com validade de pelo menos 6 meses;

6.1.2. De ordem técnica:

I - Planta da situação atual e a desmembrar ou unificar, no mínimo em três vias, contendo as vias públicas existentes mais próximas e ao conjunto da cidade, com orientação (norte magnético), acidentes e detalhes importantes, tais como cursos d’água, mananciais, sangas, doação (se for o caso) e outros acidentes naturais na escala de 1:1.000 ou escala com todas as cotas legíveis, assinada pelo(s) proprietário(s) constante(s) em matrícula ou representante legal e responsável técnico.

II - Apresentar ART ou RRT correspondente.

7. DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

7.1. A execução total das obras e serviços relativos aos projetos deverá ser concluída as custas do proprietário, dentro de um prazo proporcional à área do loteamento e que não ultrapasse dois (2) anos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO

Secretaria Geral de Governo – SGG
DIRETORIA DE URBANISMO

PARCELAMENTO
DO SOLO

ANEXO III

7.2. O prazo estipulado no artigo anterior poderá ser excepcionalmente prorrogado por dois (2) anos, a critério do órgão técnico competente, devendo ser aberto um protocolo com justificativas.

7.3. Finalizadas as obras e serviços do empreendimento, e uma vez constatado por vistoria o preenchimento de todos os requisitos exigidos nesta lei e nos projetos aprovados, o Poder Executivo Municipal expedirá, a pedido do interessado, o competente Termo de Descaucionamento Final e/ou em se tratando de condomínio urbanístico, o Habite-se.

7.4. Constatadas irregularidades na execução das obras e serviços, ficará o proprietário obrigado a repará-las, a suas expensas, sob pena de o município executar a hipoteca dos lotes caucionados.

7.5. O prazo para emissão do Descaucionamento ou Habite-se será de 90 (noventa) dias a partir da data do respectivo protocolo.

7.6. A comunicação dada pela autoridade licenciadora indicando a existência de vícios ou irregularidades a serem sanados interrompe a contagem do prazo estabelecido no item 7.5.

7.7. Desde o registro do seu contrato, o adquirente de lote ou da unidade autônoma pode apresentar projeto de construção à autoridade municipal competente, ficando condicionada a expedição de "habite-se" ou de ato administrativo equivalente, à emissão do Termo de Descaucionamento.

8 - DA FISCALIZAÇÃO E DAS MULTAS

8.1. Verificada a infração de qualquer disposição do Capítulo X, artigos de 158 a 221 do Plano Diretor Municipal, expedirá o órgão competente do Poder Executivo Municipal uma intimação ao proprietário e ao seu responsável técnico (arquiteto ou engenheiro), no



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO

Secretaria Geral de Governo – SGG
DIRETORIA DE URBANISMO

PARCELAMENTO
DO SOLO

ANEXO III

sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder a 20 (vinte) dias corridos, contados da data de emissão da intimação.

8.2. A verificação de infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

8.3. No caso de não cumprimento das exigências constantes da intimação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente auto de infração e embargo das obras, se estiverem em andamento, e aplicação de multa em ambos os casos.

8.4. Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais do Estado.

8.5. Da penalidade de embargo ou multa poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo, ao órgão competente, dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data do recebimento da notificação.

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

I - Por iniciar a execução da obra sem Plano aprovado, ou depois de esgotados os prazos de execução 10 (dez) vezes o salário de referência no Estado;

II - Pelo prosseguimento das obras embargadas, por dia, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa (item anterior) - 50% (cinquenta por cento) do salário de referência do Estado;

III - Por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, sem licença do Poder Público, ou fazê-lo sem precauções técnicas, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais nos escoamentos , 2 (duas) vezes o salário de referência no Estado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO

Secretaria Geral de Governo – SGG
DIRETORIA DE URBANISMO

PARCELAMENTO
DO SOLO

ANEXO III

IV - Por falta de providências para sanar as falhas de que trata o item anterior, por dia, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa - 10% (dez por cento) do salário de referência do Estado.

8.7. Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminada no artigo anterior, será aplicada a multa de 20% (vinte por cento) do salário referência no Estado, por dia.

8.8. Na reincidência, as multas serão aplicadas em triplo (três vezes).

8.9. O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado, nem da obrigação de reparar a falha e, quando for o caso, de ressarcir o valor dos danos eventualmente causados ao Município ou a terceiros.

8.10. Além do exposto na presente Lei, aplicam-se os dispositivos da Lei Federal nº. 6766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo e dá outras providências, em especial o artigo 50 e seguintes.

9 - ORIENTAÇÕES GERAIS

9.1. O Município não se responsabilizará por qualquer diferença que porventura se verifique em relação ao projeto aprovado, tanto nas áreas como nas dimensões e forma dos lotes, das unidades autônomas e dos quarteirões, respondendo o empreendedor pelas mesmas.

9.2. A denominação das vias de comunicação, bem como dos logradouros públicos, é de competência do Poder Público Municipal.

9.3. Nenhuma construção, reconstrução ou aumento reforma ou demolição, poderá ser iniciada em qualquer loteamento sem prévia licença do órgão competente do Poder Executivo Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO

Secretaria Geral de Governo – SGG
DIRETORIA DE URBANISMO

PARCELAMENTO
DO SOLO

ANEXO III

9.4. Havendo restrições quanto ao uso e ocupação do solo, de natureza ambiental e/ou urbanística, elas deverão constar nos contratos de compromisso de compra e venda dos lotes ou das unidades autônomas e nas escrituras definitivas decorrentes dos preceitos legais firmados pela legislação federal, estadual e municipal.

9.5. O empreendedor do parcelamento, enquanto não aprovado definitivamente o projeto, fica proibido direta e indiretamente de realizar qualquer tipo de propaganda, obra ou compromisso de alienação de lotes ou das unidades autônomas.

9.6. Desde a escolha administrativa dos lotes ou das unidades autônomas oferecidos como garantia das obras, fica proibida a alienação dos mesmos, sob qualquer forma ou condição.

9.7. Para a implementação de programas de regularização fundiária de interesse social, bem como aquelas de interesse específico, serão observados os dispositivos da legislação federal e estadual pertinentes.

9.8. Os casos não abrangidos pelo Capítulo X, artigos de 158 a 221 do Plano Diretor Municipal serão regidos conforme legislação própria, estadual ou Federal, que dispõe sobre o parcelamento do solo e dá outras providências.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO

Secretaria Geral de Governo – SGG
DIRETORIA DE URBANISMO

PARCELAMENTO
DO SOLO

ANEXO III