



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CÂMARA MUNICIPAL DE GUAÍBA

PROCESSO N.º 148/80.

Espécie do Expediente : " ALTERA OS ARTIGOS 22, 23, 24, 25 e 26 DA LEI Nº

83 DE 31 DE DEZEMBRO DE 1970".

Proponente : EXECUTIVO MUNICIPAL

Data de entrada 26 / MAIO / 19 80.

Protocolado sob N.º 984/ FL. Nº 10.

ANDAMENTO

Em sessão ordinária de 26/05/80, baixada a comissão de justiça e Redação, Observe Serviço Público. *AMM*

Em sessão ordinária de 16/06/80, o presente projeto foi aprovado por unanimidade com a emenda proposta pela comissão de justiça e Redação. *AMM*

PLE 148/1980 - AUTOR: Executivo Municipal

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 017092 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 619E0FE16AF485BBA3C35E18B9312262





PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
OF. N.º 129 / CH/GAB-80

GUAÍBA, 26 DE maio DE 19 80

Senhor Presidente

Apraz-nos cumprimentá-lo, ao mesmo tempo em que passamos às mãos de V.Sa., para a apreciação dessa colenda Câmara, o Projeto de Lei nº 148/80, tratando sobre a alteração dos artigos 22, 23, 24, 25 e 26 da Lei nº 83, assinada em 31 de dezembro de 1980.

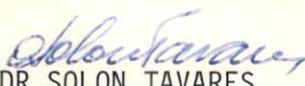
A Lei alterada é aquela que dispõe sobre os loteamentos. Editou o governo federal, em 19 de dezembro último, a Lei 6766, dispondo sobre o parcelamento do solo urbano e dando outras providências. No capítulo II, artigo 4º - inciso II, determina que "os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 m (cinco metros)". Reconheceu o Poder Central, através da Lei, a realidade brasileira do custo do solo urbano, como importante fator a impedir a aquisição da "casa própria" pela população de baixa renda.

Nosso município, em fase de acelerada expansão, precisa, além de adequar seus instrumentos legais à Lei Federal, ir ao encontro das aspirações de sua população operária, possibilitando baratear a habitação popular.

Trata-se, como V.Sa. poderá analisar, de uma providência de elevado cunho social, a qual, seguramente, merecerá a boa acolhida dos senhores vereadores.

Permitimo-nos invocar o art.23 da Lei Orgânica Municipal para a apreciação do Projeto em pauta.

Sem mais, subscrevemo-nos atenciosamente.


DR. SOLON TAVARES
PREFEITO MUNICIPAL

Ilmo.Sr.
Ver. Antenor Pereira
MD Presidente do Legislativo Municipal

209
PLE 148/1980 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camarguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidade.pdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 017092 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 619E0FE16AF485BBA3C35E18B9312262



110 80.
17 066 1980.

Senhor Prefeito:

Pelo presente, encaminhamos a V.Sa., em anexo, os autógrafos do Projeto - de - Lei nº 131/80 que " Revoga as Leis nºs. 238/74 e 269/75 doando uma área de terras à Companhia Geral de Indústrias". bem como o Projeto-de- Lei nº 148/80 que " Altera os artigos 22, 23, 24, 25 e 26 da Lei nº 83 de 31 de dezembro de 1970" de autoria do Executivo Municipal - Com a emenda proposta pela comissão de Justiça e Redação , aprovados por unanimidade pela Câmara Municipal em Sessão do dia 16 do corrente, para fins de sanção desse Executivo.

Outrossim, solicitamos-lhe a gentileza de enviar-nos, se sancionado for o projeto, uma via da lei correspondente, para fins de integridade dos arquivos de nossa Secretaria.

Sem outro objetivo, subscrevemo-nos,

Respeitosamente,


Ver. Antenor Pereira

PRESIDENTE

Ilmo.Sr.
Dr. Solon Tavares
M.D. Prefeito Municipal
N/CIDADE.





DELEGACÕES DE PREFEITURAS MUNICIPAIS
CASA DOS MUNICÍPIOS

Porto Alegre, 02 de junho de 1980

Dividindo e
Somando
Técnica e
Experiência

Rua dos Andradas
1270, 11º andar
Fone: 24-14-69
25-45-07
Sede própria
P. Alegre - RGS

CIRCULAR Nº 016/80

SOLO URBANO. Parcelamento. Considerações sobre a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

- I. O parcelamento do solo urbano basicamente e ra regulado pelo Decreto-lei nº 58/41, alterado pelo Decreto-lei nº 271/67. Inúmeras críticas foram tecidas a esses diplomas legais visto que não asseguravam qualquer garantia ao comprador de lotes. Os municípios, que tinham ampla competência para preservar os superiores interesses locais, igualmente, na maioria dos casos, não dispunham de uma legislação adequada para garantia de execução exata do loteamento proposto. Assim, os loteadores enriqueceram e os municípios e a população ficaram com os problemas a resolver.
- II. Compreendendo esse grave problema, o Congresso Nacional aprovou a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, publicado no Diário Oficial da União no dia imediato, dispondo sobre o parcelamento do solo urbano.
- III. Essa lei tem profundas implicações com outros institutos jurídicos e, acima de tudo deu meios legais para os compradores de lotes e os municípios agirem contra loteadores inescrupulosos. É, assim, um valioso instrumento na mão dos municípios. Pode-se afirmar ainda, com segurança, que nenhuma outra lei, nos últimos anos, deu tanta ênfase à autonomia municipal. É certo que a lei não é perfeita, mas representa um grande avanço. Tudo agora vai depender da atuação dos municípios. Nenhum administrador doravante poderá queixar de que surgiram loteamentos clandestinos, que alguns loteamentos não foram concluídos, etc. Vale lembrar ainda que o



...
dade local e não apenas dos compradores dos lotes de cada loteamento. Assim, qualquer município tem legitimidade para responsabilizar as autoridades públicas que se omitirem no cumprimento da lei.

IV. Muitas restrições já foram opostas à referida lei. Alguns simpósios já foram realizados para debater esse novo diploma; outros já estão aprazados. A Corregedoria Geral da Justiça, por sua vez, face ao clamor dos Srs. Oficiais dos Registros de Imóveis cujo comportamento foi rigidamente disciplinado, com previsão de severas punições em caso de transgressão da lei, fez publicar, em 15 de abril último, a Circular nº 02/80, contendo "recomendações" a serem observadas pelos juizes e servidores da justiça.

V. Esta DPM aguardou que se definissem as principais perplexidades decorrentes do novo diploma, para bem poder caracterizar as inovações. Julgamos relevante, agora, destacar os seguintes aspectos pertinentes aos municípios:

- 1 - Continuam em vigor alguns dispositivos da legislação federal anterior (Decretos-Leis nºs 58/37 e 271/67);
- 2 - Continua em vigor, igualmente, a legislação do Estado (Lei nº 6.503/72) e dos municípios sobre a matéria, salvo aquelas disposições que se encontram em conflito com a nova lei;
- 3 - Cada município poderá e deverá legislar sobre o parcelamento do solo urbano para estabelecer, segundo as suas peculiaridades, as exigências a satisfazer: pelos loteadores (testada dos lotes, área total, largura das ruas, capacidade, água, luz, esgoto, etc). Essas exigências deverão constar dos projetos de loteamento, daí a necessidade de estarem previstas na lei local, já que as leis, deferenciais e estadual, contêm apenas algumas exigências mínimas;

- 4 - O parcelamento do solo - art. 2º da Lei 6.766/79 - poderá ser feito mediante

PLE 148/1980 - AUTORIA: Executivo Municipal
 VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiaba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>
 CODIGO DO DOCUMENTO: 017092 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 619E0FE16AF485BBA3C35E18B9312262



O loteamento é obrigatório quando o parcelamento implica na abertura de novas ruas ou prolongamento ou ampliação das ruas atuais ou abertura de logradouro público.

O desmembramento é obrigatório quando é aproveitado o sistema viário existente e não há necessidade de abertura de ruas para se ter acesso aos lotes;

5 - Não será permitido o parcelamento do solo nos casos expressamente previstos no art. 3º da Lei (peculiaridades do terreno);

6 - As exigências federais para o loteamento estão expressas no art. 4º da Lei e são, em síntese: a) deve haver proporcionalidade entre as áreas destinadas às ruas, prédios públicos, etc. e a densidade de ocupação prevista para a gleba; b) a área mínima de cada lote é de $125m^2$ e a testada mínima de 5m. As leis estadual e municipal, podem e deverão exigir metragens superiores. (Entendemos que essas medidas mínimas somente deverão ser admitidas para caso especial, como loteamento popular). Presentemente, de acordo com a Lei Estadual nº 6.503/72, a testada mínima de cada lote é de 10m e a área mínima de $250m^2$; c) subentende-se que os conjuntos habitacionais ainda poderão ter área menor; d) instituição de servidão com a proibição de construir numa largura de 15m de cada lado, das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio das rodovias, ferrovias e outros; e) as ruas projetadas deverão articular-se com o sistema viário existente; f) no mínimo, 35% da área a ser loteada deverá ser ocupada com as ruas, e reservada à implantação de equipamentos urbanos e comunitários (educação, cultura, saúde, lazer e similares) e áreas de uso público. Os municípios, desde que previsto em lei, podem exigir mais de 35%. O que sobrar das ruas, deverá ser destinado aos demais equipamentos, cabendo a cada município estabelecer, no projeto de loteamento, a distribuição e a localização dos futuros equipamentos. Assim, por exemplo, o município é que dirá onde deverá ser construída a praça e não o loteador. Além das reservas para equipamentos comunitários que se compreenderão nos 35% os municípios poderão...



loteamento a reserva de "faixa" própria destinada aos equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado (art. 5º). Nos loteamentos para uso industrial em que o lote tenha mais de ... 15.000m², esse percentual de áreas públicas poderá ser reduzido;

7 - Antes do encaminhamento oficial do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao município que defina as diretrizes do uso da gleba a ser loteada, o traçado dos lotes, as ruas, os espaços livres e as áreas reservadas para equipamentos comunitários e urbanos (art. 6º). O requerente deverá juntar uma planta contendo os requisitos especificados no art. 6º;

8 - Depois de o município fixar as diretrizes fundamentais que deverão ser observadas, o loteador elaborará o projeto definitivo. As diretrizes deverão ser fixadas por engenheiro por se tratar de trabalho técnico especializado. Elaborado o projeto, deverá ser encaminhado ao município para aprovação, acompanhado de: desenhos, memorial descritivo, título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais do imóvel (artigo 9º). Os parágrafos desse artigo especificam os requisitos que os desenhos e memoriais descritivos devem conter;

9 - Os municípios de menos de 50.000 habitantes, mediante lei, poderão dispensar a fase inicial prevista no item 7 supra (fixação das diretrizes). Vale dizer que desde logo o loteador poderá elaborar o projeto. Parece-nos inconveniente essa dispensa, pois essa é a fase importante para a exata adequação do projeto com os interesses municipais. Terá ainda o grande mérito de evitar que o loteador faça o projeto em definitivo e depois corra o risco de não vê-lo aprovado;

- 10 - Como o município vai executar serviços técnicos - fixação das diretrizes fundamentais, por engenheiro - serviços esses do interesse do loteador, poderá e deverá co-



11 - Para qualquer desmembramento, o interessado deverá fazer o projeto e requerer ao município a respectiva aprovação, juntando o título de propriedade e a planta do imóvel, - com as indicações previstas no art. 10;

O Município, nos desmembramentos, deverá exigir o cumprimento das disposições urbanísticas fixadas para qualquer loteamento e especialmente a área mínima de cada lote e a testada mínima prevista em sua lei (art. 11) e na legislação do Estado (Lei 6.503/72), ou seja, 10m de testada e área mínima de 250m². Ainda poderá exigir a reserva de parte da gleba para os equipamentos urbanos (abastecimento de água, esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado);

12 - Todo e qualquer projeto de loteamento ou desmembramento deve ter início na Prefeitura, mediante requerimento, necessita de aprovação do município;

13 - O município previamente deverá submeter o projeto ao exame e anuência da Secretaria da Saúde do Estado. Os casos especiais estão previstos no art. 13. Depois da concordância do Estado com o loteamento proposto, é que o município poderá aprová-lo. A lei visou preservar certas áreas especiais. Caberá ao Estado definir quais são essas áreas e as normas que deverão ser observadas nos loteamentos e desmembramentos dessas áreas, respeitando sempre as exigências do município;

14 - Uma vez aprovado o projeto, os espaços previstos no material descritivo para uso comum, ruas, praças, áreas destinadas aos equipamentos públicos e urbanos, etc. não poderão ser alterados no seu destino, salvo o cancelamento do loteamento, caducidade da licença ou desistência do loteador (art. 17). Essa disposição legal parece por fim a tentativas muito comuns de dar parte de praças para construção de bancos, igrejas, etc., ou de dar rua a áreas industriais;

15 - Depois de aprovado, pelo município, o loteador deverá submeter o projeto de loteamento ou desmembramento, a registro no Registro de Imóveis. no prazo de 180 dias sob pena

Executivo Municipal
PL 148/980 - AUTORIA: <https://www.camaraquaraibá.rs.gov.br/portal/autenticidade.pdf>
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraquaraibá.rs.gov.br/portal/autenticidade.pdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 017092 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 619E0FE16AF485BBA3C35E18B9312262



ca o rol de documentos (12) com que o interessado deverá instruir o pedido de registro. Entre esses documentos vale destacar o mencionado no item V, que é "cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas..., acompanhado do competente instrumento de garantia para a execução das obras". Vê-se que o dispositivo apresenta contradição pois, para o encaminhamento do pedido de registro já exige termo de verificação de que as obras exigidas foram executadas. Ora, se o projeto de loteamento nem foi registrado, como exigir-se prova da execução das obras? Por isto, entendemos que o município deverá aprovar o cronograma das obras a serem executadas pelo loteador e exigir uma garantia dessa execução. Essa garantia de execução das obras é de alto interesse do município ela pode ser em caução (dinheiro, títulos, etc.), hipoteca, fiança, etc. Como a lei não disse qual o tipo de garantia, entendemos que o loteador tem a faculdade de escolher a garantia, podendo cada município aceitar a garantia proposto ou exigir outras. Entendemos que a garantia oferecida deverá ser equivalente ao custo das obras a executar pelo loteador segundo o projeto. A lei municipal é que deverá disciplinar sobre essa matéria;

- 16 - Após a aprovação pelo município, o projeto deverá encaminhado a Secretaria da Saúde e ao Comandante Região Militar, do Ministério do Exército. também para aprovação. (Lei nº 6.503/72, do Estado e Portaria Ministerial nº 1623/73). Essas exigências já constava da legislação anterior. Depois dessas aprovações o projeto deverá ser encaminhado ao Registro de Imóveis;

- 17 - Julgado em ordem o projeto, o oficial do Registro de Imóveis comunicará o fato ao município e fará publicar o edital do loteamento para ciência de terceiros para que possam impugná-lo. Se não houver impugnação,



18 - Como garantia para o município e também compradores, a lei comina severas penas ao oficial que efetuar o registro de loteamento sem a observância das exigências legais. O município, pois, deverá ficar muito atento a tudo o que ocorrer com o loteamento, sob pena de perder a oportunidade de se insurgir contra qualquer irregularidade praticada;

19 - Efetuado o registro do loteamento, o oficial certificará o fato para o município;

20 - A importância do registro está em que, a partir dele, as ruas, praças, espaços livres e áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto, passam a integrar o domínio do município sem qualquer outra providência (art. 22). Também a partir do registro corre o prazo para a execução integral do loteamento. Daí a importância da certidão da data do registro;

21 - O art. 23 disciplina as hipóteses de cancelamento do loteamento após o seu registro. Esse pode se dar por decisão judicial ou por pedido do loteador, nesse caso com a anuência do município, Estado e, conforme o caso, também dos compradores de lotes;

22 - Qualquer alteração no loteamento registrado e também cancelamentos parciais, dependerá de acordo entre loteador e compradores atingidos pela alteração, com a aprovação do município e depósito posterior no Registro de Imóveis, do complemento (art. 28);

23 - O art. 25 inicia um longo capítulo de regras sobre o contrato de promessa de compra e venda a ser celebrado entre o loteador e os compradores. A matéria interessa quase exclusivamente a essas duas partes, salvo no que respeita ao cancelamento da averbação do contrato por falta de pagamento. Parece-nos que, para defesa do erário municipal, a lei municipal sobre loteamento deverá estipular que o loteador deverá comunicar imediatamente ao município todos os cancelamentos de contratos. Só assim é que o município poderá alterar o seu cadastro eco

PLE 148/1980 - ALEGRIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 017092 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 619E0FE16AF485BBA3C35E18B9312262



Uma grande inovação da lei é que o cancelamento do registro do contrato de promessa de compra e venda por falta de pagamento das prestações, independe de sentença judicial (art. 32). As benfeitorias necessárias ou úteis executadas no lote pelo comprador, deverão ser indenizados pelo loteador (art. 34). Se o comprador deixar de pagar as prestações e, assim, der ensejo ao cancelamento do contrato, já tiver pago, no mínimo, 1/3 do preço total do terreno, terá direito à restituição do valor pago. Nesse caso, o loteador somente poderá vender novamente o mesmo lote se comprovar ao Registro de Imóveis haver devolvido ao comprador anterior, o preço já pago, ou feito o depósito desse preço em mãos do oficial do Registro de Imóveis. A lei, assim, visou evitar que os loteadores vendam livremente cada lote mais de uma vez. Se o preço já pago pelo comprador for inferior a 1/3 do valor total do terreno, subentende-se que o loteador não está obrigado a restituição da importância paga no caso de rescisão do contrato.

24 - O art. 37 proíbe a venda ou promessa de venda de parcela do loteamento ou de desmembramento não registrado.

25 - A falta de registro do loteamento ou a execução em desconformidade com o projeto aprovado, enseja ao comprador o direito de suspender o pagamento das prestações ao loteador e notificá-lo para suprir a falta (art. 38). A partir dessa notificação o comprador deverá efetuar o depósito do valor das prestações que se vencerem, no cartório do Registro de Imóveis, cujo oficial deverá fazer depósito bancário, com garantia de juros e correção monetária. O montante só poderá ser levantado mediante alvará judicial. O município igualmente poderá efetuar a notificação do loteador no caso de irregularidade ou falta de registro. Satisfeitas as exigências, o loteador poderá pedir o levantamento do valor depositado, devendo o município ser citado para defesa de seus interesses.

A partir da notificação judicial de que o loteamento está regularizado, o loteador intimará, por meio do oficial do Registro de Imóveis, o comprador para que volte a pagar-lhe as prestações diretamente.



efetuar essa regularização. Após, poderá pleitear o levantamento das prestações depositadas, mais juros e correção monetária, a título de ressarcimento dos gastos com equipamentos urbanos ou desapropriação que for necessária para regularizar o loteamento ou desmembramento. Se esse valor depositado não cobrir integralmente os gastos feitos pelo município, o saldo poderá ser exigido do loteador. Se o loteador não pagar esse saldo quando da notificação que lhe for feita, o município poderá receber as restantes prestações dos compradores de lotes, até o perfeito ressarcimento.

27 - Para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento e também para garantir o pleno ressarcimento das importâncias gastas ou a gastar pela regularização do loteamento, o município poderá promover as medidas cautelares adequadas. A lei não proibiu o loteador de continuar vendendo os lotes mesmo depois da notificação. Assim, se o município iniciar a regularização do loteamento, e o loteador continuar vendendo os lotes livres, poderá ocorrer que o valor das prestações que forem pagas ao município, não cubra o custo dos encargos de regularização. Nessa hipótese é muito importante o município tomar as medidas cautelares judiciais para assegurar o pleno ressarcimento das despesas com as obras. Entre essas medidas pode ser feito o protesto contra a alienação dos lotes remanescentes ou mesmo outros bens do loteador.

28 - Os terrenos constantes de loteamentos ou desmembramentos não registrados, não serão considerados como lotes ou áreas disponíveis em eventual desapropriação (art. 42).

29 - No art. 44 consta importante inovação, pois aí se permite ao município expropriar áreas urbanas para reloteamentos, demolição, reconstrução e incorporação, ficando assegurado aos ex-proprietários a preferência para a aquisição dos novos lotes resultantes. Essa solução poderá ser aplicada aos loteamentos antigos irregulares visando tornar possível o seu registro. Essa medida viabilizada na lei deve ser bem ponderada antes, devido às grandes implicações decorrentes.



30 - O art. 45 colocou o loteador e todos os compradores de lotes na condição de auxiliares da fiscalização municipal, assegurando-lhes o direito de recorrerem a justiça para impedir que, no loteamento, alguém construa prédios não admitidos para o local;

31 - As notificações e intimações previstas na lei poderão ser feitas pessoalmente, com assinatura do comprovante de recebimento, ou poderão ser promovidas por meio do oficial do Registro de Títulos e Documentos. Se o destinatário da intimação se recusar a recebê-la ou se furtar à intimação, essa será feita por edital;

32 - O art. 50 considera crime contra a administração pública, os seguintes procedimentos:

- a) dar início ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo urbano, sem autorização (aprovação regular do projeto e registro competente).
- b) dar início ou efetuar o loteamento ou desmembramento sem observância das determinações constantes do ato de licença (aprovação do projeto).
- c) alegar, falsamente (fazer propaganda de venda), por qualquer forma (escrita, verbal, etc) que o loteamento ou desmembramento está legalizado ou ocultar fraudulentamente qualquer fato sobre o loteamento.

A pena nessas transgressões é de 1 a 4 anos de reclusão e a multa de 5 a 50 vezes o maior salário mínimo vigente no País.

O crime considerar-se-á qualificado nas hipóteses especificadas no parágrafo único desse artigo, quando a pena atingirá até 5 anos e a multa ascenderá a 100 vezes o maior salário mínimo.

Incide na mesma pena, todo aquele que concorrer para a prática daqueles atos, especialmente os atos praticados por mandatário do loteador (procurador, diretor ou gerente de sociedade - art. 57).

33 - O art. 52 considera crime o registro feito pelo oficial, de loteamento ou desmembramento não aprovado, o registro de contrato, de cessão ou de promessa de cessão de



cabíveis por esse funcionário público (perda do cargo, suspensão, etc).

V. Como se vê do destaque sintético dos dispositivos que dizem respeito mais de perto com o interesse municipal, a lei efetivamente apresenta profundas modificações. Repetimos que não é uma lei perfeita. Apresenta deficiência na sistematização da matéria, defeitos técnicos e até impropriedades terminológicas. Entretanto, é um grandioso passo entre o quase nada que tínhamos e o ideal que deveríamos ter. Só a aplicação da lei fará brotar as principais deficiências, a fim de que se possa oferecer ao legislador a oportunidade da correção adequada.

VI. Uma omissão grave que se verifica na lei respeitante aos loteamentos irregulares implantados. Não há uma regra de caráter transitório, como seria conveniente que tivesse, permitindo a regularização. Assim, os compradores de lotes de loteamentos irregulares, continuam sem possibilidade de aquisição dos respectivos títulos. Restará ao município tomar a iniciativa para regularizá-los, segundo a nova lei, através da desapropriação. Do contrário, os compradores só obterão os títulos de propriedade por meio de usucapião, vencido o prazo de posse. Durante esse lapso de tempo, por não possuírem o título de domínio, não terão acesso ao financiamento para casa própria.

VII. Os loteamentos de imóveis rurais continuam disciplinados por normas especiais e dependem de aprovação do INCRA (Instrução nº 17/76).

VIII. A Corregedoria Geral da Justiça baixou a Circular nº 2/80, com o seguinte conteúdo:

"O CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA, no uso de atribuições legais, visando solucionar os casos pendentes razão da edição da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, recomenda aos senhores Juizes e servidores da Justiça o seguinte

PLE 148/1980 - AUTORIA: Executivo Municipal
 VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraaguaiaba.rs.gov.br/portalfautenticidadepdf>
 CODIGO DO DOCUMENTO: 017092 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 619E0FE16AF485BBA3C35E18B9312262



1º - Que seja dado exato cumprimento ao Decreto-Lei nº 58/1938, às Leis nºs 271/67 e 6.766/79, nas partes que não foram implicitamente revogadas;

2º - São passíveis de registro, independentemente de aprovação do Município ou registro prévio do respectivo projeto de desmembramento:

I - os atos que apesar de não atenderem à Lei nº 6.766, tenham sido celebrados por escritura pública até 20 de dezembro de 1979 ou, tratando-se de instrumento particular, se esse, até a mesma data, tiver tido reconhecidas as firmas ou registrado no Cartório de Títulos e Documentos;

II - os atos que importarem no cumprimento de obrigação contraída até 20 de dezembro de 1979, se formalizada na forma da hipótese anterior, ou se se tratar de retificação de ato também lavrado originariamente até 20 de dezembro de 1979, nas mesmas condições;

III - os atos celebrados em cumprimento à obrigação contraída até 20 de dezembro de 1979 que, ainda que não formalizados integralmente, a requerimento do interessado receberem a autorização do Juiz competente. Para tanto, deverá o interessado apresentar um princípio de prova escrita de que a obrigação foi contraída anteriormente a 20 de dezembro, viabilizando o crivo judicial. Exemplificativamente, o recibo de recolhimento do imposto de transmissão correspondente, recibo de arras cujo pagamento tenha se dado através de cheque levado à cobrança antes de 20 de dezembro, etc., a critério judicial;

IV - os atos que importarem em formalização de parcelamento já efetivado de fato, mediante lotação individual das partes fracionadas, feita pelo Município, para efeitos tributários, desde que não provenha de loteamento irregular;

V - os atos que importarem em fracionamento ou desdobre de parte, com quaisquer dimensões, anexada na mesma oportunidade por fusão a imóvel contíguo, desde que a resultante continue com dimensões iguais ou superiores às mínimas fixadas pela legislação municipal para os lotes e desde que não haja legislação municipal em sentido contrário.

3º - Independe do registro imobiliário pre -



...
sões previstas na legislação municipal. Inexistindo essa, o fracionamento não poderá abranger área superior a uma quadra urbana, e desde que haja prévia aquiescência municipal.

4º - Aplica-se o disposto no art. 4º, inc. II, da Lei nº 6.766, e a eventual legislação municipal complementar, se existente, nos casos de divisão amigável ou judicial, bem assim nos casos de partilha do lote, não podendo ser destacada área inferior à prevista em lei."

IX. Como se vê do texto, a circular, na recomendação nº 2, procura encontrar uma solução para os desmembramentos anteriores à vigência da lei. Assim, declara passíveis de registro, independentemente de aprovação pelo município ou registro prévio do respectivo projeto de desmembramento, certos atos que descreve, desde que praticados até a vigência da nova lei (20 de dezembro de 1979).

Esses casos estão especificados nos itens a V da recomendação nº 2. Os loteamentos não estão compreendidos nessa faculdade. Isto porque a lei anterior (Decreto-Lei nº 58/37 e nº 271/67) apenas obrigada à aprovação prévia, pelo município, dos loteamentos, ou seja, aquele parcelamento de solo que implicava na abertura de novas vias públicas, ou prolongamentos das já existentes. Assim, os terrenos vendidos por escritura ou prometidos vender por contrato, integrantes de loteamento não aprovado, não estão abrangidos nas recomendações. Basta observar, para ter certeza disto, a restrição explicada na constante ao final do item IV (desde que não provenha de loteamento irregular). Como o desmembramento não dependia de aprovação pelo município, é aceitável que ainda hoje se tenha facultado o registro dos documentos das vendas ou das promessas de venda de lotes antes desmembrados, desde que as respectivas transações tenham ocorrido antes de 20.12.79 e desde que observadas as restrições estabelecidas nessa recomendação, entre elas, a área mínima de cada lote, de acordo com a lei municipal e a estadual. Essa recomendação visa atender situações concretas existentes antes da nova lei.

X. A recomendação nº 3, a nosso ver, em parte,

tente registro, desde que os lotes obedecam as dimensões estabelecidas na lei municipal. Ora, a Lei nº 6766/79, em vários artigos, expressamente exige o projeto de desmembramento e exige a prévia aprovação pelo município e posterior registro - no Registro de Imóveis (arts. 18, 37, etc.). O art. 37, por exemplo, declara que "*é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado*". E o art. 50, declara que constitui crime contra a administração pública, "*dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos... sem autorização de órgão competente...*". Parece-nos, assim, que não é possível - fracionar-se qualquer área, nem mesmo sendo inferior a uma quadra urbana, e nem registrar os respectivos títulos de compra, sem prévio projeto de desmembramento. Por outro lado, as dimensões a serem observadas, não são apenas as dos municípios mas também a do Estado, estabelecidas pela Lei número 6.503/72.

XI. A recomendação nº 4, a nosso ver, seria desnecessária, pois de divisão amigável ou judicial ou de partilha não poderia resultar lote com testada e área inferior ao mínimo estabelecido no município. Depois da vigência da Lei nº 6766/79, a decisão (amigável ou judicial) e a partilha (inventário ou separação judicial) deve se ater às regras do desmembramento. Entenda-se, assim, que a recomendação nº 4 não tem a pretensão de dispensar o prévio projeto de desmembramento exigido na Lei em qualquer uma dessas hipóteses ventiladas. Além disto, nessas hipóteses existem legítimos interesses de cada município em jogo.

XII. Algumas disposições da Lei 6.766 obrigam ou recomendam que cada município discipline, em lei própria, questões relevantes. Assim, deverá ser objeto de lei municipal, basicamente:

- 1 - A disciplina do uso do solo urbano, no plano diretor, com especificação das áreas municipais residenciais, industriais, comerciais, etc.
- 2 - A disciplina dos loteamentos, como largura das ruas, tamanho das quadras urbanas, dos lotes, equipamentos a serem executados pelo loteador (calçamento, meio fio, água,





PLE 148/1980 - AUTORIA: Executivo Municipal

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 017092 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 619E0FE16AF485BBA3C35E18B9312262**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAIBA

LEI Nº 83, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1.970

DISPÕE SOBRE LOTEAMENTO E
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

JOÃO SALVADOR SOUZA JARDIM, Prefeito Municipal de Guaíba.

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

TÍTULO I
CAPÍTULO ÚNICO
DA PARTE PRELIMINAR

Art. 1º - Para fins desta Lei adotam-se as seguintes definições:

I - LOTEAMENTO URBANO ou para fins urbanos, considera-se a subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, desde que se realize de acordo com os projetos urbanísticos regularmente aprovados pelo poder competente.

II - ÁREA URBANA, é a definida em lei municipal, observado o requisito mínimo de existência de melhoramentos indicados em pelo menos dois (2) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- a. meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- b. abastecimento d'água;
- c. sistema de esgotos sanitários;
- d. rede de iluminação pública, com posteamento ou subterrâneo para distribuição domiciliar;
- e. escola primária ou posto de saúde, a uma distância máxima (1) um quilômetro do imóvel considerado.

III - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA, da cidade e vilas é a que for vista pelo Plano Diretor do Município ou outra medida legal para atender o crescimento da população e ao desenvolvimento das áreas urbanas.

IV - ÁREA RURAL, é a área do Município, excluídas as áreas urbanas.

V - ÁREA DE RECREAÇÃO, é a reservada a atividades sociais, cívicas -





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAIBA

.....
VI - ÁREA DE USO INSTITUCIONAL, é toda área reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como: educação, saúde, cultura e administração.

VII - QUARTEIRÃO, é a área de terrenos delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não, em lotes para construção, excetuando-se passagens para pedestres.

VIII - RN (REFERÊNCIA DE NÍVEL), é a cota oficial de altitude.

IX - LOGRADOURO PÚBLICO, é a parte da superfície da cidade ou vila destinadas ao trânsito e ao uso público, oficialmente reconhecido ou designado por nome próprio.

X - VIA DE COMUNICAÇÃO, é todo aquele espaço público que possibilita a interligação das diversas atividades do Município.

Classificam-se:

- a) via principal ou primária, é a destinada à circulação geral.
- b) via de distribuição ou ligação, é a que canaliza o tráfego pelas vias principais.
- c) via local, é a via secundária, destinada ao simples acesso aos lotes. No caso particular em que terminam numa praça de retorno, são denominados "cul-de-sac".

Parágrafo 1º - Não se considera loteamento, mas simples desmembramento a subdivisão de área urbana em lotes para edificações, desde que seja aprovado o sistema viário oficial da cidade ou vila, e não se abrirem vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

Parágrafo 2º - A Lei Municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados mesmo durante a vigência da presente Lei, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do item II deste artigo.

Art. 2º - Para fins desta Lei, o território municipal acha-se dividido em:

- I - ÁREA URBANA
- II - ÁREA RURAL

PLE 148/1980 - AUTORJA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM: <http://www.camaraaguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 017092 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 619E0FE16AF485BBA3C35E18B9312262





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA

Art. 3º - Todo o fracionamento de características urbanas deverá ser justificado na sua necessidade, e submetido ao parecer do órgão técnico competente, ficando a critério da Prefeitura Municipal a sua aprovação.

Art. 4º - Os arruamentos, loteamentos, aberturas de vias e lotes, assim como, escavações ou aterros, na área urbana e de expansão urbana, ficam sujeitos às diretrizes estabelecidas nesta Lei, e condicionados à aprovação da Prefeitura Municipal no que se refere às vias de comunicação, águas pluviais e domiciliar, esgotos sanitários, áreas de recreação, paisagística e monumental.

TÍTULO II

DA PARTE TÉCNICA

CAPÍTULO I

DOCUMENTAÇÃO

Art. 5º - A documentação técnica exigida nos processos de loteamento neste Município, é a seguinte:

- 1 - Memorial Descritivo elaborado por responsável técnico (engenheiro civil ou arquiteto), contendo:
 - a - Denominação, situação e área;
 - b - Limites e confrontações;
 - c - Topografia;
 - d - Arruamento: solução adotada, áreas e porcentagem da área total;
 - e - Quarteirões e lotes: solução adotada, áreas e porcentagem da área total;
 - f - Espaços reservados a edifícios públicos e veredas: solução adotada, áreas e porcentagem da área total;
 - g - Pavimentação: tipo e classe dos materiais;
- 2 - Planta de situação na escala de 1:10.000.
- 3 - Planta de Localização na mesma escala do Plano de Situação, a critério do órgão competente.
- 4 - Planta planimétrica na escala de 1:2.000, acompanhada de...

PLE 148/1980 - AUTOR: A: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM: <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 017092 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 619E0FE16AF485BBA3C35E18B9312262





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA

Esta planta, deverá ainda conter:

- a - Brientação magnética e verdadeira;
- b - Indicação de RN oficial a ser fornecido pela Prefeitura Municipal ou por órgão técnico competente.
- ✓ 5 - Planta altimétrica na escala de 1:2.000, contendo:
 - a - Curvas de nível de metro em metro.
 - b - Vias de comunicações projetadas.
- ✓ 6 - Perfis longitudinais das vias de comunicações, nas escalas:
Horizontal = 1:2.000; Vertical = 1:200;
- ✓ 7 - Gabarito das seções transversais das vias de comunicações.
- ✓ 8 - Projeto de fracionamento na escala de 1:2.000.
- ✓ 9 - Planilha das ruas, quarteirões e lotes, com suas respectivas dimensões e áreas.
- 10 - Projeto completo da rede de luz, de acordo com a atual normatização da C.E.E.E.
- 11 - Projeto completo da rede de distribuição de água potável, de acordo com as normas adotadas pela CORCIV. No caso da rede não ser interligável com a da CORCIV, a planta existente, deverá acompanhar:
 - a - Indicação da fonte de abastecimento.
 - b - Comprovação de suficiência do abastecimento.
 - c - Exame bio-físico-químico.
 - d - Sistema de tratamento.
 - e - Projeto de captação e recalque.
 - f - Projeto de reservatório de distribuição.
- 12 - Projeto completo da rede de esgoto pluvial.
- 13 - Projeto das obras de arte.
- 14 - Projeto da pavimentação das vias de comunicações.
- 15 - Projeto de arborização das vias de comunicações.
- 16 - Orçamento detalhado de cada um dos projetos.

ante-projeto

Parágrafo Único - Todos os projetos, anteriormente mencionados,

serão elaborados por técnicos devidamente habilitados.

PLE 148/1980 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camara.guaiba.rs.gov.br/portal/autenticidade.pdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 017092 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 619E0FE16AF485BBA3C35E18B9312262





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAIBA

.....
Art. 6º - Além da documentação mencionada, a Prefeitura Municipal, por meio de seus órgãos técnicos, ou órgão estadual competente, poderá exigir toda e qualquer complementação documentada que julgar necessária.

Art. 7º - A documentação deverá ser assinada pelo proprietário ou preposto devidamente credenciado, e pelos técnicos habilitados.

CAPÍTULO II

ESPECIFICAÇÕES

SEÇÃO I

DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Art. 8º - As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno.

Art. 9º - As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão justificar-se à natureza, uso e densidade da população das áreas servidas.

Art. 10 - As dimensões do leito e passeio deverão corresponder a exemplos de faixas de veículos ou de pedestres, de acordo com os seguintes gabaritos:

- I - Para cada faixa de veículo estacionado paralelo à guia, 3,00m.
- II - Para cada faixa de veículo em movimento (pequena velocidade), 3,00m.
- III - Para cada faixa de veículo em movimento (grande velocidade), 3,50m.
- IV - Para cada fila de pedestres 0,80m.

Art. 11 - Para efeito desta Lei as vias públicas obedecerão o seguinte:

CLASSIFICAÇÃO DAS VIAS	Largura	Declividade máxima	Declividade mínima	Raio de Curv. max.	Raio de Curv. min.
UNIDADES	m	%	%	m	m
AVENIDAS PRINCIPAIS	30,00	8	0,5	200	
AVENIDAS ESTRUTURAIS	27,00	10	0,5	150	
VIAS DE DISTRIBUIÇÃO	22,00	10	0,5	100	
VIAS LOCAIS	16,00	12	0,5	60	
PASS. P/PEDESTRES	6,00	12	0,5	—	
COBRETELA	6,00	—	—	—	

AUTORIA/Executivo Municipal
 VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camarguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
 CODIGO DO DOCUMENTO: 017092 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 619E0FE16AF485BBA3C35E18B9312262





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA

.....
Art. 12 - A extensão das vias "em cul de sac" (vias locais), somada à da praça de retôrno, não deverá exceder a 100m (cem metros) e a praça de retôrno deverá ter diâmetro mínimo de 20 metros (vinte metros).

Art. 13 - Junto às linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatória a existência de faixas reservadas, conforme as normas sôbre o assunto.

Art. 14 - O ângulo de intersecção das vias não pode ser inferior a 60°.

Art. 15 - O tipo de pavimentação e arborização será feito, de acôrdo com as normas da Prefeitura Municipal sôbre o assunto.

Art. 16 - Os passeios para pedestres nas vias de comunicação terão no mínimo 3,00m (três metros), para as vias até 18,00m (dezoito metros) 3,50m (três metros e cinquenta) para as demais; e declividade máxima de desde a testada até a linha do cordão.

Parágrafo único - Os canteiros centrais de avenidas deverão ter no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta).

SEÇÃO II

DA NOMENCLATURA DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Art. 17 - A denominação das vias de comunicação, bem como dos logradouros públicos, é de competência da Prefeitura Municipal.

SEÇÃO III

DOS QUARTEIRÕES

Art. 18 - O comprimento dos quarteirões não poderá ser superior 300m (trezentos metros).

Art. 19 - Os quarteirões de mais de 200m (duzentos metros) de comprimento deverão ter passagem para pedestres, no seu terço médio, ao máximo.

Nestas passagens os recuos laterais das construções terão no mínimo 4,00m (quatro metros) e não poderá haver frente de lotes voltada para as mesmas.

Art. 20 - A largura máxima admitida para os quarteirões normais residenciais será de 70m (setenta metros).

17
PLE 148/1980 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 017092 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 619E0FE16AF485BBA3C35E18B9312262





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAIBA

.....
Art. 21 - Os alinhamentos deverão ser fixados por meio de marcos de pedra ou concreto.

SECÇÃO IV

DOS LOTES

Art. 22 - Os lotes terão uma testada mínima de 10,00m (dez metros) e área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados). ✓

Art. 23 - Nas esquinas, um dos lados dos lotes deverá ter no mínimo 15,00m (quinze metros) e a área mínima será de 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 24 - A relação entre a testada e a profundidade, não poderá ser superior a 1:3.

Art. 25 - Cursos d'água (sangas, arroios, etc), não poderão ficar interior ou nos limites dos lotes.

Parágrafo único - Ao longo de tais cursos d'água deverão ser projetadas vias públicas ou logradouros públicos, de modo a permitir o livre trânsito.

SECÇÃO V

DOS ESPACOS RESERVADOS

Art. 26 - Da área total a ser loteada, 15% (quinze por cento) será reservada para as áreas de recreação e de uso institucional. ✓

Art. 27 - A localização das áreas citadas no artigo anterior, será de acordo com o critério da Prefeitura Municipal.

Art. 28 - Estas áreas, bem como as das vias de comunicação, passam a ser de competência do Poder Público Municipal, sem ônus para este.

SECÇÃO VI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 29 - Não poderão ser arruados, nem loteados terrenos, que forem de propriedade de terceiros, segundo o juízo da Prefeitura, julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para a habitação. Não poderão também ser arruados, terrenos cujo loteamento prejudique as reservas florestais.

Art. 30 - Não poderão ser aprovados arruamentos e loteamentos em terrenos baixos e alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam primeiramente

15 m de frente

[Handwritten signature]

PLE 128/1980 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camarguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 017092 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 619E0FE16AF485BBA3C35E18B9312262





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA

Art. 31 - Não poderão ser loteados ou arruados:

- a) as encostas dos morros com declividade, superiores a 40°.
- b) faixas mínimas de 100 metros de cada lado ao longo dos cursos d'água navegáveis, ainda que não permanentemente.

CAPÍTULO III

DOS LOTEAMENTOS RURAIS OU AGRÍCOLAS

Art. 32 - Os loteamentos de características rurais ou agrícolas, serão feitos em função do "Módulo Rural", de acordo com o item III do Art. 4º da Lei nº 4.504 de 30 de novembro de 1964 que "Dispõe sobre o Estatuto da Terra" e a Lei nº 4.947 de 6 de abril de 1966, que "Fixa Normas de Direito Agrário, dispõe sobre o sistema de organização e funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária", e outras correlatas existentes ou que vierem a ser criadas.

CAPÍTULO IV

DOS LOTEAMENTOS PARA FINS INDUSTRIAIS

Art. 33 - Os loteamentos para fins industriais obedecerão ao que dispõe esta Lei de forma geral com excessão das peculiaridades quanto a dimensões máximas dos lotes e sua relação entre testada e profundidade, e quanto à largura máxima dos quarteirões que deverão obedecer ao disposto neste Capítulo.

Art. 34 - Os loteamentos para fins industriais terão como dimensões mínimas de seus lotes uma testada de 30m (trinta metros) e uma área de 1.500 (mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 35 - A relação entre a testada e a profundidade não poderá ser inferior a 1:3.

Art. 36 - A largura máxima admitida para os quarteirões industriais será de 100m (cem metros).

CAPÍTULO V

DOS LOTEAMENTOS POPULARES

Art. 37 - Os loteamentos com características populares são de iniciativa e exclusiva competência do Poder Público Municipal, que para tanto poderá celebrar convênios com órgãos Federais, Estaduais e Municipais a fim de dar parâmetros sobre a necessidade de implantação do mesmo.

PLE 148/1980 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiiba.rs.gov.br/portal/autenticidade.pdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 017092 CHAVÉ DE VERIFICAÇÃO DE INTEGRIDADE: 619E0FE16AF485BBA3C35E18B9312262





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAIBA

Art. 38 - O projeto de loteamento deverá ser acompanhado dos projetos arquitetônicos.

Art. 39 - As dimensões previstas para os lotes nesta Lei, poderão ser alteradas, a critério do órgão técnico Municipal ou órgão Estadual de planejamento e urbanismo, mediante proposição, respeitadas as cotas mínimas ideais de terreno por economia, estabelecidas pelo Plano Diretor.

Art. 40 - Os serviços públicos exigidos serão:

- I - abertura das vias de comunicação e execução da pavimentação;
- II - tratamento das áreas de recreação;
- III - instalação da rede d'água e esgoto pluvial.

Art. 41 - Havendo Plano Diretor, o loteamento deverá ser enquadrado nas disposições referentes ao Sistema Viário e Zoneamento e estar localizado na área urbana ou de Expansão Urbana por êle caracterizada.

Art. 42 - Nos demais aspectos do loteamento, deverão ser obedecidos os dispositivos desta Lei.

TÍTULO III

DA PARTE LEGAL

CAPÍTULO I

DOCUMENTAÇÃO

Art. 43 - A documentação legal exigida, nos processos de loteamento neste Município, é a seguinte:

- 1 - Memorial Descritivo;
- 2 - Relação cronológica dos títulos de domínio desde vintidos anos, com indicação da natureza e data de cada um, e do número e data das transcrições, ou cópia autêntica dos títulos originais de que se acham devidamente transcritos.
- 3 - Certidões dos títulos referidos no item 2.
- 4 - Certidão negativa geral das Fazendas Federal, Estadual e Municipal.
- 5 - Exemplar de contrato-tipo, de compromisso de venda de terreno.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA

CAPÍTULO II

ESPECIFICAÇÕES

SEÇÃO I

DA TRAMITAÇÃO

Art. 44 - Os loteamentos ou arruamentos deverão preliminarmente dar entrada no Protocolo da Prefeitura Municipal, mediante requerimento, sob a forma de Ante Projeto, em duas vias, cópias heliográficas, com os documentos constantes dos itens 2 a 9 do artigo 5º, capítulo I.

Art. 45 - O Ante Projeto será aprovado, de acordo com esta Lei e com o Plano Diretor, se houver.

Parágrafo único - Na falta do Plano Diretor ou Plano Piloto, e ainda de órgão técnico municipal, a Prefeitura poderá consultar o órgão técnico Estadual correspondente.

Art. 46 - A Prefeitura encaminhará o processo aos órgãos que tenham de ser ouvidos: autoridades militares, sanitárias e outras, esperando o retorno dos respectivos pareceres.

Art. 47 - Ao requerente, será devolvida uma via do Ante Projeto, incluindo, se for o caso, a rede viária que intervenha na gleba, as áreas destinadas a usos institucionais, e as anotações que se fizerem necessárias, a fim de que seja feito o Projeto definitivo, ou novo Ante-Projeto, bem como o tipo de pavimentação e ainda informações sobre a arborização das vias de comunicação.

Art. 48 - Após a aprovação do Ante-Projeto, e feita a sua locação, o requerente deverá apresentar os demais documentos exigidos nesta Lei, e o Projeto definitivo de acordo com o artigo 5º em três (3) vias, o qual será considerado oficial para todos os efeitos da mesma.

Art. 49 - Antes da aprovação do Projeto definitivo, o loteador assinará um "Termo de Compromisso", do qual constarão especificamente todas as obrigações assumidas relativamente à urbanização da área, e prazo de conclusão das mesmas; ainda, a obrigação formal de cumprir as determinações legais constantes desta Lei e do Termo que assina, sujeitando-se à permanente fiscalização da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único - Nenhum loteamento será "despachado" antes da assinatura

22
22
CODIGO DO DOCUMENTO: 017092 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 619E0FE16AF485BBA3C35E18B9312262
PLE148/1980 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM: https://www.camara.guaiba.rs.gov.br/portalfautenticidade.pdf





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAIBA

.....
Art. 50 - Após a aprovação do Projeto, serão devolvidas ao requerente duas (2) vias do mesmo, para a competente inscrição no Registro Geral de Imóveis.

Art. 51 - Uma vez "despachado" o Projeto de Loteamento, será fornecido o Alvará de Licença correspondente.

Art. 52 - Após a conclusão e a entrega das obras previstas, se forem aceitas pelo município, deverá ser lavrada a escritura das áreas públicas, em favor do mesmo.

SEÇÃO II

DAS CAUCÕES

Art. 53 - Para ~~garantia~~ ^{Interim de Garantia} do cumprimento das obrigações assumidas pelo proprietário, de acordo com o "Termo de Compromisso" será exigida uma caução em lotes que será igual ao do montante das obras, e hipotecada à Prefeitura Municipal.

Art. 54 - A liberação dos lotes hipotecados se fará total ou parcial, à medida que forem sendo entregues as obras, de acordo com o "Termo de Compromisso", e aceitas pela Prefeitura Municipal através do seu órgão técnico.

Art. 55 - O Loteador perderá a caução, em favor da Prefeitura, e sofrerá pena de penalidade pelo não cumprimento de qualquer obrigação prevista na presente Lei.

SEÇÃO III

DA EXECUÇÃO

Art. 56 - A execução total das obras e serviços relativos aos pontos deverá ser concluída às custas do proprietário, dentro de um prazo proporcional à área do loteamento e que não ultrapasse 3 (três) anos.

Parágrafo único - O prazo estipulado no artigo anterior poderá ser prorrogado por um ano a critério do órgão técnico competente, desde que for efetuado o pagamento de novos emolumentos.

Art. 57 - É permitida a execução parcial do loteamento, sendo para o licenciamento de edificações, os quarteirões com os serviços urbanamente executados.

PLE 148/1980 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraaguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidade.pdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 017092 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 619E0FE16AF485BBA3C35E18B9312262





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAIBA

SEÇÃO IV

DA FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES

Art. 58 - Verificada infração de qualquer dispositivo desta Lei, expedirá a Prefeitura uma intimação ao proprietário, e ao responsável técnico (arquiteto ou engenheiro), no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder de 20 (vinte) dias corridos, contados da data da emissão da intimação.

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

Parágrafo 2º - No caso do não cumprimento das exigências constantes da intimação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente auto de infração de embargo das obras, se estiverem em andamento, e aplicação de multa, em ambos os casos.

Parágrafo 3º - Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuidade dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 59 - Da penalidade do embargo ou multa, poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo, à Prefeitura, dentro do prazo de 15 (quinze) dias decorridos, contados da data do recebimento da notificação, desde que houver depositado a multa.

Art. 60 - Pelas infrações das disposições da presente Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, serão aplicadas ao proprietário, as seguintes multas, pagas em moedas corrente:

I - Por iniciar a execução das obras sem Plano aprovado, depois de esgotados os prazos de execução (5 vezes o salário mínimo no Estado).

II - Pelo prosseguimento das obras embargadas, por dia, excetuando-se os dias anteriores à aplicação da primeira multa (item anterior) 50% do salário mínimo no Estado.

III - Por aterrar, estreitar, abstruir, represar ou desviar d'água, sem licença do Poder Público ou fazê-lo sem precauções técnicas, com o que a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais nos escoamentos

PL 148/1980 - Prefeitura Municipal de Guaíba
AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM: <https://www.camara.guaiba.rs.gov.br/portal/autenticidade.pdf>
CÓDIGO DO DOCUMENTO: 017092 - CHAVE DE VERIFICAÇÃO DE INTEGRIDADE: 619E0FE16AF485BBA3C35E18B9312262





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAIBA

.....
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% do salário mínimo no Estado).

Art. 61 - Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminados no artigo anterior, será aplicada a multa de: 20% do salário mínimo no Estado, por dia.

Art. 62 - Na reincidência, as multas serão aplicadas em triplo (3 vezes).

Art. 63 - O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal vinculado, e nem do ressarcimento de danos eventualmente causados.

SEÇÃO V

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 64 - Nenhuma construção, reconstrução ou aumento, reforma ou demolição, poderá ser iniciada em qualquer loteamento, sem prévia licença da Prefeitura Municipal.

Art. 65 - A Prefeitura não se responsabiliza pelas diferenças que se verificarem, tanto nas áreas como nas dimensões dos lotes e quarteirões, indicadas no Projeto aprovado.

Art. 66 - Nos contratos de compra e venda de lotes e nas escrituras deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas imposições da presente Lei.

Art. 67 - Para os casos omissos da presente Lei será consultado o órgão técnico competente.

SEÇÃO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 68 - A presente Lei, aplica-se a todos os loteamentos.

Art. 69 - Os arruamentos e loteamentos irregulares ou aprovados da vigência da presente Lei, ainda não totalmente executados, estão sujeitos à ação municipal no sentido de se enquadrarem dentro das exigências da presente

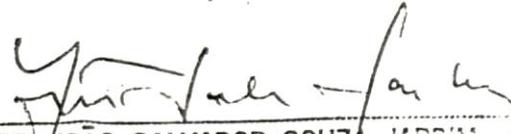




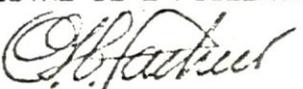
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA

.....
Art. 70 - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação ,
revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE GUAÍBA, em 31 de dezembro de 1.970.


DR. JOÃO SALVADOR SOUZA JARDIM
PREFEITO MUNICIPAL

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE:


OSMAR HOFF PACHECO
Secretário do Município





CÂMARA MUNICIPAL DE GUAÍBA

Comissão de Obras e Serviço Público

Parecer N.º — x —

PROCESSO N.º 148/80

REQUERENTE *Rec. Mun.*

A COMISSÃO, apreciando a matéria contida no presente processo, opina:

favorável

Sala das Comissões, em

J. Luiz Bastos

Presidente

[Signature]

Relator

PLE 148/1980 - AUTORIA: Executivo Municipal

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 017092 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 619E0FE16AF485BBA3C35E18B9312262





CÂMARA MUNICIPAL DE GUAÍBA
COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

Parecer N.º -x-

PROCESSO N.º 148/80

REQUERENTE EXECUTIVO MUNICIPAL

A COMISSÃO, apreciando a matéria contida no presente processo, opina:

Apresenta uma emenda, que constará em anexo.

Sala das Comissões, em

16/06/80

Presidente

Relator

PLE 148/1980 - AUTORIA: Executivo Municipal

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 017092 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 619E0FE16AF485BBA3C35E18B9312262





PARECER DA COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

EMENDA AO ARTIGO 22 - Os lotes terão uma testada mínima de 5 m (cinco metros) e uma área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) exclusivamente, quando tratar-se de loteamentos populares ou de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelo Município e Órgãos competentes.

ALTERA O ARTIGO 49 E SEU PARÁGRAFO ÚNICO - Antes da aprovação do Projeto definitivo, juntamente com a cronograma das obrigações relativas a urbanização da área com o prazo máximo de três anos, deverá o loteador, através de um instrumento de garantia de realização e conclusão da urbanização, obrigatoriamente se a cumprir formalmente as determinações legais.

PARÁGRAFO ÚNICO - O instrumento de garantia será representado por hipoteca, e nenhum loteamento será despachado antes da assinatura do instrumento de garantia.

ALTERA O ARTIGO 53 - Para cumprimento das obrigações assumidas pelo proprietário, de acordo com o instrumento de garantia, será exigida uma caução em lotes que será igual ao montante de obras, e hipotecada à Prefeitura Municipal.

ALTERA O ARTIGO 54 - A liberação dos lotes hipotecados se fará com o pagamento da entrega total das obras de que trata o Artigo 26.

