



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRO MACHADO
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO

LEI Nº 4602, DE 13 DE SETEMBRO DE 2023

Fixa as normas para parcelamento de solo no Município de Pinheiro Machado, revoga a Lei nº 4.243/2015 e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE PINHEIRO MACHADO**, no uso de suas atribuições legais, faz saber, em cumprimento ao disposto no Art. 58, Inciso IV da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos, somente será admitido nas zonas urbanas definidas pelo Município, e dependerá de autorização deste em atendimento as disposições desta Lei e da Legislação Federal e Estadual pertinente.

Art. 2º São admitidas as seguintes formas de parcelamento do solo:

§ 1º Para aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - lote edificável para fins urbanos é uma porção de terra com localização e configuração delimitada, com pelo menos uma divisa lindeira ao logradouro público e que preencha os seguintes requisitos:

- a) resulte de processo regular de parcelamento para fins urbanos;
- b) possua infraestrutura básica.

II - considera-se infraestrutura básica para parcelamentos os equipamentos urbanos de:

- a) escoamento das águas pluviais;
- b) abastecimento de água potável;
- c) escoamentos sanitários;
- d) vias de circulação;
- e) iluminação pública;
- f) energia elétrica pública e domiciliar.

III - loteamento: considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aberturas de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes;

IV - desmembramento: considera-se desmembramento a divisão de gleba em lotes, destinados a edificação; com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou abertura dos já existentes;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRO MACHADO
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO

V - desdobro: é a divisão de um lote edificável para fins urbanos, desde que seja servido de infraestrutura básica, conforme o disposto neste artigo e resulte em lotes com área e testada mínimas conforme o previsto nesta Lei;

VI - unificação, é a união de 2 (dois) ou mais lotes ou glebas ou parte de lote ou gleba;

VII - arruamento: considera-se arruamento:

- a) o sistema viário constante do projeto de loteamento;
- b) o prolongamento de vias ou aberturas de vias projetados, em glebas de domínio público ou privado, com vistas a possibilitar o desmembramento para edificação;
- c) o prolongamento de vias ou abertura das vias projetadas, por iniciativa do Município, com vistas a dar continuidade do sistema viário.

§ 2º As áreas decorrentes de parcelamentos deverão atender ao disposto neste parágrafo, conforme regrado em suas alienas:

- a) Os lotes oriundos de desmembramento terão testada mínima de 5,0 m (cinco metros) e área mínima de 125,0 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- b) Os lotes oriundos de loteamento terão testada mínima de 10,0 m (dez metros) e área mínima de 250,0 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), exceto quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.
- c) Os lotes oriundos de desdobro terão testada mínima de 5,0 m (cinco metros) e área mínima resultante de 125,0 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 3º Serão admitidas áreas com medidas inferiores às especificadas na alínea “c” do § 2º do presente artigo, quando estas forem unificadas a imóvel contíguo e o saldo remanescente da mesma cumpra as exigências mínimas previstas nesta Lei.

§ 4º Os desdobros para serem aprovados, nos termos desta Lei, dependerão de:

- a) requerimento do interessado;
- b) comprovante de pagamento de taxas de aprovação e taxa de isenção de licenciamento ambiental
- c) certidão atualizada de Registro de Imóveis em nome do requerente;
- d) planta de situação da área a ser parcelada;
- e) planta de situação do parcelamento pretendido;
- f) memorial descrito; e
- g) documentação de responsabilidade técnica (ART, RRT ou TRT) do profissional habilitado e responsável pelo projeto apresentado, devidamente pago e registrado junto ao respectivo Conselho de Classe.

§ 5º Equipara-se ao loteamento, para os efeitos desta Lei, o arruamento referido na alínea “b” do inciso VII do presente artigo.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRO MACHADO
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 3º Poderá ser negada licença para parcelamento do solo, ainda que seja para impedir o excessivo número de lotes e o conseqüente aumento de investimento público em obras de infraestrutura urbana e custeio de serviços.

Art. 4º Somente será admitida a divisão em lotes ou glebas de terreno resultante de parcelamento do solo efetuado na forma da presente Lei e que tenha sido objetivo de prévia aprovação municipal.

§ 1º A prévia aprovação municipal constituir-se-á de licenciamento por parte do Departamento Municipal de Arquitetura e Urbanismo e Departamento Municipal de Meio Ambiente, sendo que, aprovado pelo primeiro, será por este encaminhado ao segundo, que tomará as medidas necessárias para licenciamento ambiental ou dispensa desta, mediante o pagamento das taxas cabíveis.

§ 2º As aprovações decorrentes do disposto nos parágrafos anteriores ficarão sujeitas ao pagamento de taxas de administração e ambientais.

§ 3º Ficam igualmente sujeitos ao pagamento de taxas de licenciamento ambiental e aprovação ambiental, as regularizações de área já consolidadas e devidamente urbanizadas, mesmo que, não implique em alterações no meio ambiente existente e nas vias públicas.

CAPÍTULO II

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 5º O interessado em parcelamento do solo deverá, previamente, requerer informação sobre a viabilidade do mesmo, juntado os seguintes documentos:

- I - memorial justificativo;
- II - croqui do imóvel a ser parcelado, com denominação, situação, perímetro, área e demais elementos que o caracterizem;
- III - forma de parcelamento pretendida.

Seção I

Do Processo de Loteamento ou Arruamento

Art. 6º Admitida a viabilidade do parcelamento, o interessado deverá requerer ao Município que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, bem como das faixas não edificáveis, juntando 3 (três) vias da planta do imóvel, sendo uma via em material transparente, tipo vegetal (estas não devem ser dobradas), obedecendo as normas da ABNT em escala 1:1000 (um por mil), assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado a cadastro pelo Município, em que constem:

- I - limites do imóvel a parcelar e sistema viário adjacente;
- II - localização dos cursos de água, inclusive sangas e mananciais;
- III - localização dos bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de grande porte existentes no imóvel;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRO MACHADO
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO

IV - localização de construções já existentes;

V - curvas de nível de metro em metro, referidas ao sistema oficial de referência de nível (RN) adotado pelo Município.

Parágrafo único. Quando o interessado for proprietário de maior área, as plantas referidas deverão abranger a totalidade do imóvel.

Art. 7º O requerimento mencionado no artigo 6º, deve ser também acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel com prova vintenária de propriedade sucessiva;

II - certidão negativa de ônus real ou autorização do credor para parcelamento da área;

III - certidão negativa de impostos municipais;

IV - certidão de distribuição do foro municipal, provando não existirem ações em juízo por cuja execução possa vir a responder o imóvel objeto do plano de parcelamento.

Art. 8º Ao devolver a planta com as indicações do Artigo 6º, o Município fornecerá também a relação dos equipamentos de infraestrutura necessários à implantação do loteamento que deverão ser projetados e executados.

Art. 9º O Município fornecerá as diretrizes referidas nos artigos 6º e 8º que vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

Art. 10. Cumpridas as exigências dos artigos anteriores, o interessado apresentará projeto definitivo em 5 (cinco) vias, em escala 1:1000 (um por mil) acompanhado de memorial descritivo e cronograma de execução das obras:

§1º O desenho conterá:

I - subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, suas dimensões e áreas;

II - o sistema viário com os gabaritos e perfis longitudinais das vias de comunicação na escala horizontal de 1:1000 e vertical de 1:100;

III - dimensões lineares e angulares do projeto, os raios, as cordas, os arcos, os pontos de tangências e os ângulos centrais das vias em curvas;

IV - indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarradas à referência de nível adotado pelo Município;

V - projeto de rede de esgoto cloacal, indicando linhas e perfis de escoamento, com local de lançamento;

VI - projeto de pavimentação e arborização, observados os critérios adotados pelo órgão técnico competente;

VII - os espaços destinados a equipamentos de uso público, com a quantificação e localização das respectivas áreas;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRO MACHADO
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO

VIII - projeto de drenagem das águas pluviais e superficiais;

IX - confrontações, denominação, situação e localização do parcelamento.

§ 2º O memorial descritivo conterá a descrição sucinta do parcelamento contendo:

I - limites e confrontações;

II - área total projetada e áreas parciais do conjunto de lotes das vias e logradouros públicos, das destinadas e equipamentos urbanos e comunitários, e dos espaços livres destinados ao uso do público, com indicação das percentagens em relação a área total a parcelar;

III - confrontações, áreas e medidas dos lotes;

IV - lado par ou ímpar dos lotes e distância da esquina mais próxima.

Art. 11. Verificada a correção das exigências constantes do artigo anterior, o loteador deverá apresentar ao Município os seguintes projetos complementares:

I - da rede de distribuição de água potável, elaborado conforme as normas adotadas pela concessionária de água e saneamento e aprovado pela mesma;

II - da rede de distribuição de energia elétrica, domiciliar e de iluminação pública, de acordo com as normas estabelecidas pela concessionária de energia elétrica e aprovado pela mesma.

Art. 12. Uma vez aprovado o plano do loteamento e deferido o processo, o Executivo Municipal baixará um Decreto de Aprovação, no qual deverão constar condições em que o loteamento é autorizado, as obras a serem realizadas, o prazo para execução as áreas caucionadas como garantia dessa execução bem como as áreas cedidas ao domínio público por força do artigo 18.

Seção II

Do Processo de Desmembramento ou Incorporação

Art. 13. Em qualquer caso de desmembramento ou incorporação de terrenos, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto pelo Município, mediante apresentação da respectiva planta de que faz parte o lote ou lotes a serem desmembrados ou incorporados.

Parágrafo único. Nos casos de incorporação ou desdobro, a planta poderá ser substituída por croqui do imóvel.

Art. 14. A provação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitido quando:

I - os lotes desmembrados, desdobrados ou incorporados tiverem as dimensões mínimas previstas em Lei;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRO MACHADO
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO

II - a parte restante do terreno desmembrado ou desdobrado, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

Art. 15. A construção de mais de uma economia autônoma dentro de um mesmo lote, não constitui parcelamento e este só será admitido se daí resultarem lotes edificáveis, de acordo com a Lei.

Art. 16. Aplica-se ao processo de aprovação de projeto de desmembramento ou incorporação, no que couber o disposto quanto a aprovação do projeto de arruamento e loteamento.

Parágrafo único. O prazo para a tramitação do processo de que trata o presente artigo será de 15 (quinze) dias, podendo ser prorrogado por igual período.

CAPÍTULO III
DA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 17. Aprovado o parcelamento firmará “Termo de Compromisso” pelo qual se obrigará a:

I - atender às disposições do artigo 18, incisos I, II e III;

II - executar, por sua conta, as obras constantes no projeto no prazo fixado no programa;

III - facilitar a fiscalização permanente, pelo Município durante a execução das obras e serviços;

IV - fazer constar nos contratos de compra e venda e de promessa de compra e venda, a espécie de parcelamento e a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras e serviços previstos nos projetos.

Art. 18. No ato de registro imobiliário do parcelamento, o proprietário fica obrigado a efetuar em favor do Município, escritura pública das seguintes áreas:

I - a área utilizada pelas vias públicas e a necessárias pelas obras de saneamento;

II - a área destinada a praças, jardins, parques e bosques determinada pelo Município, por ocasião do pedido de diretrizes e condições a serem obedecidas na elaboração do projeto de loteamento, e que corresponderá a 10% (dez por cento) da área total do parcelamento;

III - a área destinada a edifícios públicos e para fins de utilidade pública, determinada por ocasião do pedido de diretrizes e condições a serem obedecidas na elaboração do projeto de loteamento e que corresponderá a 5% (cinco por cento) da área total do parcelamento.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRO MACHADO
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 19. O proprietário prestará garantia de execução das obras em valor correspondente ao custo destas, aprovado pelo Município, em garantia hipotecária ou caução em dinheiro.

§ 1º Pode ser objeto da hipoteca a própria área a parcelar ou parte dela, avaliada no momento da prestação de garantia.

§ 2º O proprietário poderá prestar, simultaneamente, ambas modalidades de garantia, cada uma das quais correspondente a valores parciais das obras.

§ 3º No ato de garantia, deverão constar, especificamente, as obras de responsabilidade do loteador e o prazo de sua execução.

Art. 20. Firmado o “Termo de Compromisso”, prestada a garantia e apresentada a certidão negativa de débito para com a Fazenda Municipal, se expedirá “Alvará de Parcelamento”.

§ 1º Do Alvará de Parcelamento constará o prazo para a execução das obras, e de sua expedição iniciará o prazo para execução das mesmas, nunca superior a 2 (dois) anos.

§ 2º O Alvará de Parcelamento poderá ser renovado no vencimento por prazo não superior à metade do anteriormente concedido, desde que as obras não tenham sido concluídas por motivo justificado, a crédito do Município.

Art. 21. o não cumprimento das obrigações ou a execução em desacordo com o projeto aprovado, implicará em cassação do Alvará de Parcelamento.

Parágrafo único. Poderá o Município, entretanto, conforme o estado das obras, usar a garantia para desfazimento, reforma ou implementação dos mesmos, sem prejuízo de cobrança ao proprietário, da diferença entre o custo destas e o valor daquela.

Art. 22. O parcelamento poderá ser recebido e liberado, parcialmente, para edificações, desde que, em cada parcela, tenham sido atendidas as exigências do projeto, dispensando-se a garantia de forma proporcional, de modo que o valor garantido permaneça correspondente ao valor atualizado das obras a executar.

Art. 23. O sistema viário, os logradouros públicos e as áreas verdes e de uso institucional só serão recebidas pelo Município, quando as obras correspondentes, tenham sido realizadas nos termos do projeto, e após vistoria.

Art. 24. Quando os trabalhos técnicos evidenciarem divergências de áreas com relação ao projeto aprovado, deverá ser elaborada planta retificativa para exame e aprovação pelo Município.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRO MACHADO
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 25. Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pelas diferenças que acaso se verificarem nas áreas dos lotes ou quadras, em relação as áreas indicadas nas plantas aprovadas.

Art. 26. O Município só autorizará construção, demolição, reforma ou ampliação de áreas construídas em terrenos sitos em parcelamento com obras construídas, aprovadas e liberadas.

Art. 27. Após a conclusão das obras, o Município realizará vistoria final e, constatando o cumprimento integral do projeto, expedirá Alvará de Aprovação e Liberação do Parcelamento, liberando as garantias oferecidas.

CAPÍTULO IV
DAS NORMAS TÉCNICAS

Seção I

Das Normas Gerais

Art. 28. Não poderão ser loteados, desmembrados, desdobrados ou arruados, terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações, ou que forem, a juízo do Município, julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação.

Parágrafo único. Igualmente não poderá ser objeto de parcelamento, terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

Seção II

Das Vias de Comunicação

Art. 29. Vias de comunicação são os logradouros destinados ao trânsito de veículos e pedestres e classificam-se em:

I - via principal, destinada a circulação geral, incluída as avenidas;

II - via secundária, destinada a circulação local e a canalização do tráfego para as vias principais;

III - via local, destinada ao simples acesso aos lotes;

Art. 30. Caberá ao Município dar as diretrizes sobre o traçado, a largura, a rampa máxima, o raio de curva mínima e demais especificações técnicas das vias ou trechos de vias que compõem o sistema viário básico.

Art. 31. Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser abertas e construídas pelo proprietário.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRO MACHADO
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 32. As ruas poderão terminar nas divisas do terreno a lotear quando o seu prolongamento estiver previsto no plano diretor ou ainda, quando interessar a esse Plano, podendo ser adotado balão de retorno, provisoriamente.

Parágrafo único. As ruas dotadas de retorno, não poderão exceder a 100 m, (cem metros) incluída a praça de retorno que deverá ter, no mínimo, um diâmetro de 20 m (vinte metros).

Art. 33. O ângulo de intersecção das vias não poderá ser inferior a 60° (sessenta graus).

Art. 34. Os loteamentos situados ao longo de ferrovias e rodovias Federais, Estaduais ou Municipais, deverão conter ruas coletoras paralelas à faixa de domínio, com largura mínima de 16 m (dezesesseis metros).

Art. 35. Junto às linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatória a existência de faixas de proteção com a largura mínima de 12 m (doze metros).

Seção III
Das Quadras

Art. 36. Na área urbana as quadras não poderão ter comprimento ou largura superior a 180 m (cento e oitenta metros) ou inferior a 50 m (cinquenta metros), devendo seus alinhamentos ser demarcados por meio de marcos, segundo o padrão recomendado pelo Município.

Art. 37. Para implantação de programas públicos de caráter social, o Executivo Municipal, por Decreto, poderá fixar condições especiais para sua execução.

Seção IV
Dos Lotes

Art. 38. Será facultado para arremate do loteamento, cuja área total não possibilite a divisão exata do terreno, dois terrenos por quadra, no máximo, com testada e área não previstas nesta Lei, desde que não inferior a testada mínima exigida para desdobro.

Art. 39. Nos desmembramentos, os terrenos destinados a edificações residenciais e comerciais deverão possuir área mínima de 125,00 m (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00 m (cinco metros).

§ 1º A taxa de ocupação máxima permissível para projetos residenciais será de 75% do terreno.

§ 2º A taxa de ocupação máxima permissível para os projetos comerciais será de 90% do terreno, desde que o lote seja servido por rede coletora de esgoto.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRO MACHADO
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO

§ 3º Taxa de ocupação dos terrenos é a relação entre a área ocupada e a área total do terreno.

CAPÍTULO V
DA FISCALIZAÇÃO E PENALIDADE

Art. 40. Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, o Executivo Municipal notificará o proprietário do imóvel e o responsável técnico, concedendo prazo de regularização da ocorrência, não excedente de 30 (trinta) dias e prorrogável por igual tempo, contando da data da expedição da notificação.

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

§ 2º No caso do não cumprimento das exigências da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o Auto de Infração e/ou, nos casos de obras em andamento o competente Auto de Embargo, e aplicação das multas cabíveis.

Art. 41. Da penalidade do Embargo ou multa, poderá o interessado, provado o depósito desta quando lhe tiver sido aplicada, recorrer ao Município, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da data do recebimento da notificação da penalidade.

Art. 42. Pelas infrações das disposições da presente Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, serão aplicadas ao proprietário, as seguintes multas, pagas em moeda corrente, conforme o caso:

I - por incidir a execução das obras sem projeto aprovado, ou fazê-los depois de esgotados os prazos de execução: 6 (seis) vezes o Valor de Referência do Município;

II - pelo prosseguimento de obras embargada: 50% (cinquenta por cento) do Valor de Referência do Município, por dia, a partir da data do embargo;

III - por aterrar, estreitar, obstruir, repassar ou desviar cursos d'água, sem licença do Município, ou fazê-lo sem as precauções técnicas, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais nos escoamentos: 3 (três) vezes o Valor de Referência do Município.

Art. 43. Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminado no artigo será aplicada, por dia de permanência da irregularidade, a multa de 10% (dez por cento) do Valor de Referência do Município.

Art. 44. Na reincidência da mesma infração (reincidirá específica), as multas serão aplicadas em triplo (três vezes).

Art. 45. O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado, nem do ressarcimento dos danos eventualmente causados.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRO MACHADO
SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 46. Haverá cobrança judicial das multas, após esgotados os meios administrativos de cobrança sem resultado.

Art. 47. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 48. Fica revogada a Lei Municipal nº 4.243/2015.

Gabinete do Prefeito Municipal, em 13 de setembro de 2023.

Ronaldo Costa Madruga
Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se.

Morgana Ávila dos Santos Soares
Secretária da Administração