

**Mensagem Retificativa Projeto de Lei nº 2660 de 07 de outubro de 2020.**

Senhora Presidente

Nobres Vereadores,

O Poder Executivo Municipal enviou a esta Casa Legislativa o Projeto de Lei nº 2660 em 07 de outubro de 2020. Posteriormente fora encaminhada Mensagem Retificativa com algumas alterações. Após a ocorrência de Audiência Pública foram efetuadas mais algumas correções que seguem nesta mensagem.

Ocorre Nobres Edis, que o referido Projeto necessita de modificação e passa a ter a seguinte redação:

**PROJETO DE LEI 2660 DE 07 DE OUTUBRO DE 2020.**

**DISPÕE SOBRE A INSTALAÇÃO DE CONDOMÍNIOS  
DE LOTES EM GLEBAS SITUADAS EM ÁREAS  
URBANAS E DE EXPANSÃO URBANA, NO ENTORNO  
DAS ORLAS DOS RESERATÓRIOS MAIA FILHO E  
PASSO REAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

**CAPÍTULO I  
DA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA**

**Art. 1º** A presente lei tem por objetivo estabelecer a expansão do perímetro urbano e definir seu zoneamento de usos e índices, bem como instruir os trâmites para a instalação dos empreendimentos de condomínios de lote.

**Art. 2º** Esta Lei aprova a expansão do perímetro urbano do Município de Salto do Jacuí/RS, para fins de implantação de condomínios de lotes residenciais ou de lazer, bem como, para fins tributários, até que seja aprovado o Plano Diretor do município.

**§1º** Fica delimitado o perímetro de expansão urbana, referido no caput, a partir da cota de desapropriação dos reservatórios Maia Filho e Passo Real até uma distância máxima de 500 (quinquinhentos) metros, contados a partir da cota de desapropriação.

**§2º** Em todas as situações de ocupação e uso do entorno dos reservatórios deverá ser observado e respeitado o Plano de Uso e Ocupação do Solo, dos mesmos.

**§3º** A expansão urbana das áreas rurais, no entorno destes reservatórios se dá em função das mesmas apresentarem características de áreas de lazer, balneabilidade e turismo, alavancando o potencial turístico e econômico do município.

**Art. 3º** São objetivos desta Lei:

I – Garantir a função social da propriedade;

II – Orientar a ocupação ordenada do solo em áreas de expansão urbana;

III – Estabelecer as condições de aproveitamento do uso do solo em áreas de expansão urbana, considerando a preservação ambiental e a qualidade dos ecossistemas.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 4º** Para os efeitos desta lei são adotadas as seguintes definições:

I – Área de expansão urbana: destinada a atender as necessidades de ampliação da zona urbana da cidade;

II – Área rural: é a área do município, excluídas as áreas urbanas ou urbanizáveis;

III – Área urbana: é a área destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificadas em lei municipal;

IV – Condomínio de lotes: empreendimento urbanístico projetado nos moldes definidos no Código Civil, art. 1331 a 1358; Lei nº4.591/1964; Decreto-lei nº 271/1967 e demais legislações que dispõem e complementam o tema, no qual cada lote condonial será considerado como unidade autônoma, atribuindo-lhe fração ideal do todo;

V – Desmembramento: conforme Lei 6.766/1979, art. 2º, § 2º, “considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes”;

VI – Diretrizes: conjunto de orientações concedidas pelo órgão municipal responsável, contendo os parâmetros para implantação de condomínios de lote;

VII – Áreas destinadas ao uso público: são aqueles referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público;

VIII – Áreas destinadas ao uso comum dos condôminos: são aqueles referentes ao sistema viário interno e às demais áreas de uso comum internas aos condomínios, não caracterizadas como unidades autônomas;

IX – Certidão de Viabilidade e Diretrizes: é o documento expedido pela Administração Municipal a fim de estabelecer a possibilidade de parcelar o imóvel;

X – Ciclofaixa: espaço delimitado na pista de rolamento, calçada ou canteiro, exclusiva aos ciclistas;

XI – Cota de desapropriação: local onde foram instalados os marcos divisórios no entorno dos reservatórios Maia Filho e Passo Real;

XII – Cota máxima: é a representação altimétrica do terreno no limite do reservatório na produção máxima da usina, ou seja, no máximo que a água irá chegar para produção do máximo de energia elétrica. Ao se aproximar dessa cota, geralmente o vertedouro, uma estrutura na barragem que permite a passagem da água fica aberto até a regularização da cota;

XIII – Cota máxima Maximorum: é a representação no terreno até onde poderão ir as águas se o reservatório estiver na cota máxima e houver um evento de cheia e/ou outra situação de anormalidade nas águas;

XIV – Empreendedor: ente público ou privado que promove o empreendimento;

XV – Equipamentos comunitários: instalações e edificações públicas de interesse geral da comunidade destinadas à educação, cultura, saúde, esporte, lazer, segurança e similares;

XVI – Espaços livres de uso público: áreas públicas de uso comum destinadas à recreação, ao lazer, ao esporte, e às atividades contemplativas, em que predominam as áreas não edificadas e a vegetação;

XVII – Gleba: é a porção de terra que não tenha sido submetida a parcelamento do solo, aos moldes da Lei 6.766/1979; porção de terra que jamais foi loteada ou desmembrada;

XVIII – Imóvel Rural: extensão contínua de terra com destinação (efetiva ou potencial) agrícola, pecuária, extractiva vegetal, florestal ou agroindustrial, localizada em zona rural ou em perímetro urbano, definição dada pela Instrução Normativa nº 82, de 27 de março de 2015, do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA;

XIX – Índice de aproveitamento (IA): é a relação entre a área total edificada e a área do terreno, calculada pela seguinte fórmula: IA = área total edificada/ área do terreno;

XX – Índice de ocupação (IO): relação entre a projeção no plano horizontal da área ocupada pela edificação e a área total do terreno, calculada pela seguinte fórmula: IO = área da projeção horizontal máxima/área do terreno;

XXI – Índice verde (IV): É a relação entre a área permeável do terreno e a área total do terreno, calculada pela seguinte fórmula: IV = área permeável do terreno / área do terreno. Especificações: a - 50% (cinquenta por cento) da área do índice verde deve ser em área sem qualquer tipo de pavimento, ficando proibida a sua utilização para manobra de veículos; b - até 50% (cinquenta por cento) da área do índice verde pode ser ocupada com pavimentação permeável, podendo ser utilizado em áreas de circulação de pedestres, áreas de manobra, circulação de veículos descobertas, exceto rampas de acesso de veículos; c - até 100% (cem por cento) da área do índice verde pode ser em Área de Preservação Permanente - APP, desde que respeitada a legislação específica ambiental; d - serão permitidas projeções de até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) sobre as áreas destinadas ao índice verde;

XXII – Infraestrutura urbana: instalações mínimas para o desenvolvimento urbano, tais como sistemas de abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede de telefonia, pavimentação, transporte, coleta de resíduos sólidos, dentre outros;

XXIII – Largura média do lote: distância entre as divisas laterais do lote, ou entre a maior testada e o lado oposto, ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;

XXIV – Licenciamento ambiental: processo administrativo destinado a licenciar atividades ou empreendimentos utilizadores de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores ou capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental;

XXV – Logradouro público: espaço livre de uso comum destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos;

XXVI – Lote: conforme Lei 6.766/1979, art. 2º, § 4º, “considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que situe”;

XXVII – Loteamento: conforme Lei 6.766/1979, art. 2º, § 1º, “considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”;

XXVIII – Passeio: caminho exclusivo para pedestres em um logradouro público, limitado por meio-fio;

XXIX – Pista de rolamento: parte do logradouro público destinada ao tráfego de veículos, composta por uma ou mais faixas de rolamento;

XXX – Profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;

XXXI – Testada: parte frontal do lote que faz divisa com o logradouro público;

XXXII – Unidade autônoma: Conforme ABNT NBR 12.721/2006, “parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno e coisas comuns, sujeita às limitações da lei, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum da edificação, destinada a fins residenciais ou não, assinalada por designação especial numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação”.

## **CAPÍTULO III**

### **DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES – REQUISITOS URBANÍSTICOS**

Art. 5º A implantação de condomínios de lotes para fins residenciais, em glebas situadas em áreas urbanas e/ou de expansão urbana da cidade de Salto do Jacuí, fica regulamentada por esta Lei em consonância com os critérios previstos no Código de Obras do município e legislações vigentes, até a implantação do Plano Diretor Municipal.

§1º Na instituição de condomínios de lotes será observado o limite máximo de 30.000,00 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) de área da gleba a ser parcelada.

§2º Os condomínios de imóvel rural, para fins urbanos, localizados na área de expansão urbana ou em perímetro urbano, tal qual definida nesta lei, dependerão de prévia alteração de Área Rural para Área Urbana pelo proprietário do imóvel.

Art. 6º A descaracterização de imóveis rurais está disciplinada na Instrução Normativa nº 82, de 27 de março de 2015, do Instituto Nacional de Colonização e Forma Agrária – INCRA e deverá ser seguida pelo proprietário do imóvel para fins de cancelamento do registro do imóvel no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR).

Art. 7º Nos condomínios de lotes é obrigatória a destinação de áreas ao uso comum dos condôminos, constituídas de espaços de circulação e demais áreas de uso comum internas dos condomínios, não caracterizadas como unidades autônomas.

§1º Nos condomínios de lotes é obrigatória, além da destinação de espaços para a circulação, a reserva de no mínimo 15% (quinze por cento) da área total da gleba para a instalação de espaços destinados ao uso comum dos condôminos para recreação, lazer e esportes.

§2º Não são aceitas no cálculo do percentual de áreas referidas no § 1º:

I – As Áreas de Preservação Permanente e as faixas não edificáveis;

II – As áreas das faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica;

III – Passeios, recuos, canteiros centrais e áreas para guaritas.

§3º As áreas previstas no inciso I do parágrafo anterior podem ser consideradas no cálculo do percentual de áreas referidas no § 1º, desde que haja justificado interesse público de ordem ambiental, sendo computada, para efeito deste cálculo, apenas metade da área objeto de instalação de espaços livres para recreação lazer e esportes.

§4º A área total exigível como espaços livres de uso comum deverá ter no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua totalidade situada fora da Área de Preservação Permanente.

Art. 8º Quando não houver via pública de acesso ao condomínio de lotes, esta deverá ser implantada pelo empreendedor, às suas expensas, simultaneamente à implantação do condomínio, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública. Sendo a mesma deficiente ou incompleta, o proprietário da área deverá providenciar, às suas expensas, a reparação ou complementação da dita infraestrutura.

Art. 9º Nos condomínios de lotes, as vias de acesso e circulação internas deverão ter a largura mínima de 12 (doze) metros, compreendendo 9 (nove) metros para pista de rolamento e dois passeios de 1,5 (uma vírgula cinco) metros; e quando terminarem em bolsão de retorno, este terá, no mínimo, 15 (quinze) metros de diâmetro na pista de rolamento.

§1º O Município pode autorizar vias de largura mínima inferior para o condomínio de lotes, vias estas que sirvam no máximo a 25 (vinte e cinco) lotes.

§2º São admitidas vias exclusivas para pedestres com largura mínima de 3 (três) metros, não podendo existir unidades privativas com frente exclusiva para as mesmas.

Art. 10 A entrada do condomínio de lotes deverá ser construída dentro dos limites da gleba e deverá possuir duas pistas de rolamento destinadas a entrada e saída de veículos, separadas por canteiro central, com largura não inferior a 2,5 (dois metros e cinquenta centímetros) metros cada, e passeio para pedestre com largura não inferior a 1,5 (um metro e cinquenta centímetros) metros cada.

Parágrafo único. As ciclofaixas internas ao condomínio de lotes deverão ter a largura mínima de 1,2 (um metro e vinte centímetros) metros para cada sentido de tráfego. Poderão estar inseridas juntamente com a pista de rolamento ou no passeio, devidamente sinalizadas e separadas.

Art. 11 A dimensão externa dos condomínios de lotes, a partir da cota de desapropriação, obedecerá aos seguintes critérios:

I – O menor lado não poderá ter extensão superior a 200 (duzentos) metros;

II – O maior lado não poderá ter extensão superior a 500 (quinhentos) metros.

Parágrafo único. São admitidas dimensões externas superiores às previstas nos incisos I e II, nos casos especiais em que a natureza do empreendimento demande grandes áreas contínuas e não bloqueie a implantação do sistema viário urbano previsto na legislação local, dependendo, para a sua validade, de parecer favorável do órgão ou ente responsável pelo planejamento e do conselho municipal pertinente.

Art. 12 O condomínio de lotes deverá satisfazer, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – Os lotes terão área mínima de 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);

II – Os lotes deverão ter testada e largura média mínima de 5 (cinco) metros;

III – Os lotes deverão ter profundidade mínima de 25 (vinte e cinco) metros;

IV – Todos os lotes deverão ter frente para as vias de circulação internas do condomínio;

V – Em cada lote, poderá ser construída apenas residência unifamiliar e anexos, não podendo constituir habitação multifamiliar;

VI – Possuir estacionamento para visitantes, na proporção mínima de uma vaga para cada cinco lotes;

VII – Permitir o fechamento dos lotes com muro, com altura máxima de 2 (dois) metros, exceto para face com frente para as barragens, onde o fechamento é vetado;

VIII – O recuo frontal deve ser de, no mínimo, 4 (quatro) metros. Para lotes de esquina, uma das frentes poderá ter recuo de 2 (dois) metros;

IX – O recuo lateral deve ser de, no mínimo 1,5 (um metro e cinquenta centímetros) metros;

X – O recuo de fundos deve ser de, no mínimo 1,5 (um metro e cinquenta centímetros) metros;

XI – A altura máxima das residências deverá ser de 7,50 (sete metros e cinquenta centímetros) metros, medidos do piso do térreo até o forro da laje de cobertura do segundo pavimento;

XII – IO máximo por lote= 0,55;

XIII – IA máximo por lote= 1,2;

XIV – IV mínimo por lote= 0,2;

XV – A altura máxima dos pavilhões esportivos deverá ser a mínima especificada pela confederação a que pertença o esporte;

XVI – As unidades autônomas integrantes do condomínio de lotes não necessitam ter testada para as águas das barragens, contanto que parte da área de uso comum o tenham em dimensões compatíveis;

XVII – As quadras devem ter lados mínimos de 50 m (cinquenta metros) e máximo de 200 m (duzentos metros).

Art. 13 Os condomínios de lotes deverão executar e manter, por sua exclusiva responsabilidade, as seguintes obras urbanísticas internas:

I – Meio-fio;

II – Revestimento das vias de circulação internas com pavimento permeável;

III – Circulação de pedestres pavimentada;

IV – Galerias de águas pluviais;

V – Rede de abastecimento de água potável;

VI – Rede de hidrante, quando a legislação específica assim determinar;

VII – Redes de energia elétrica e iluminação interna;

VIII – Soluções para o esgotamento sanitário (coleta, tratamento e destinação final do esgoto) de acordo com as exigências ambientais;

IX – Arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns;

X – Equipamentos das áreas verdes projetadas;

XI – Solução de coleta de lixo, no interior do condomínio, junto à via pública;

XII – Execução das pontes e dos muros necessários.

§1º Serão exigidos 100% (cem por cento) da infraestrutura básica relativa às obras de urbanização interna.

§2º O condomínio de lotes deverá ter seus limites externos fechados com muros ou grades, com altura máxima de 3 metros. Em faces voltadas a vias públicas, deverá ser respeitada a permeabilidade visual e a relação com o pedestre, sendo vetada a extensão contínua de muros fechados. Propõe-se o uso de muros de até 0,80 (oitenta centímetros) metros de altura e gradil. Não entram no cálculo da altura do fechamento, dispositivos de segurança como cercas elétricas, concertinas, dentre outros.

§3º A execução das obras referidas neste artigo será fiscalizada pelos órgãos municipais competentes.

§4º Não será permitido, sob nenhuma hipótese, o lançamento de esgoto cloacal na rede de drenagem pluvial, mesmo com sistema de fossa, filtro e sumidouro.

Art. 14 Serão de responsabilidade e ônus dos condôminos:

I – Serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização;

II – Serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;

III – O lixo, que deverá ser abrigado em local fechado, dentro dos limites do condomínio, próximo à portaria, e disponibilizado para a coleta pública nos dias e horários determinados;

IV – Serviços de iluminação das áreas comuns.

Art. 15 A entidade representativa dos proprietários deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades, entidades públicas e concessionárias de serviços, responsáveis pela segurança, bem-estar da população e pela infraestrutura dentro dos limites do condomínio de lotes.

Art. 16 Concluídas as obras e serviços de infraestrutura, bem como as edificações, o órgão ou setor responsável pelo planejamento e controle urbano, após fiscalização, inclusive das concessionárias de serviços, expedirá a carta de habite-se, conforme determinado na legislação municipal.

Art. 17 As obras relativas às edificações e equipamentos de uso comum poderão ser executadas paralelamente a obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, não sendo fornecida, no entanto, a carta de habite-se destas sem conclusão daquelas.

## **CAPÍTULO IV**

### **DOS REQUISITOS AMBIENTAIS**

Art. 18 O empreendedor deverá solicitar ao órgão ambiental competente as licenças ambientais para a atividade de implantação de condomínios.

§1º A solicitação das licenças ambientais deverá contemplar todos os itens constantes no formulário, que é disponibilizado pelo órgão ambiental.

§2º O empreendedor que iniciar as atividades sem o documento ambiental licenciatório estará cometendo uma infração ambiental e ficará sujeito às sanções administrativas ao meio ambiente, previstas no Decreto Federal 6.514/2008.

Art. 19 Em nenhum caso, as Áreas de Preservação Permanente – APP's, incluídas aquelas situadas nas margens dos cursos d'água, conforme a legislação federal e estadual, podem ser incluídas no percentual destinado a equipamentos urbanos e comunitários, salvo aquelas incluídas nas resoluções do CONAMA nº 369/2006.

Parágrafo único. Todos os projetos devem ser acompanhados de declaração do responsável técnico de que é viável edificar-se no local e de laudo geotécnico atestando a

viabilidade, tudo com Anotação de Responsabilidade Técnica –ART, devidamente emitida por Geólogo e/ou Engenheiro de Minas.

Art. 20 Deverá, em todas as situações de ocupação e uso do solo no entorno dos reservatórios Maia Filho e Passo Real, ser observado:

a) O Plano de Uso e Ocupação do solo no entorno do Reservatório Maia Filho;

b) O Plano de Uso e Ocupação do solo no entorno do Reservatório Passo Real;

c) Que a faixa de terra compreendida entre a cota máxima normal de operação dos reservatórios e a cotade desapropriação, constituem-se na faixa de segurança dos reservatórios e todas as atividades pretendidas dentro das mesmas deve ser concedida previamente pela Companhia Estadual de Energia Elétrica – CEEE, e o documento anexado junto ao processo administrativo;

d) A Área de Preservação Permanente – APP, do Reservatório Maia Filho, começa a ser considerada a partir da cota máxima maximorum, localizada na altura da cota altimétrica de 280,750 metros;

e) A Área de Preservação Permanente – APP, do Reservatório Passo Real começa a ser considerada a partir da cota máxima maximorum, localizada na altura da cota altimétrica de 327,472 metros.

Art. 21 As APP´s podem ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos para implantação de infraestrutura destinada ao esporte, lazer, atividades educacionais e culturais ao ar livre desde que:

I – Haja autorização prévia do órgão ambiental competente;

II – A utilização da área não gere degradação ambiental;

III – Seja observado o limite máximo de 5% (cinco) por cento de impermeabilização do solo;

IV – A vegetação seja preservada ou recomposta.

Parágrafo único. Nas APPs utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condomínios na forma do caput, fica vedada a movimentação de terra, a menos que se destine ao controle de cheias, à regularização de vazão, à proteção dos mananciais ou a estabilização de encostas, com autorização prévia da autoridade ambiental competente.

## **CAPÍTULO V**

### **DA APROVAÇÃO E EXECUÇÃO**

Art. 22 Os procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de condomínios de lotes compreenderão as seguintes etapas:

- I – Expedição de Certidão de Viabilidade e Diretrizes para Elaboração dos Projetos em zona urbana ou de expansão;
- II – Licenciamento ambiental prévio;
- III – Aprovação do projeto urbanístico e seus complementares;
- IV – Aprovação dos projetos arquitetônicos e complementares das edificações de uso comum;
- V – Aprovação do projeto ambiental pelo Departamento Municipal de Meio Ambiente – DMMA;
- VI – Alvará de Licença para execução dos serviços e obras de infraestrutura, referidas no inciso III deste artigo;
- VII – Alvará de Licença para as construções referidas no inciso IV deste artigo;
- VIII – Decreto;
- IX – Execução e fiscalização das obras;
- X – Conclusão e recebimento das obras;
- XI – Emissão do Termo de Verificação da execução das obras e construções;
- XII – Concessão da Carta de Habite-se para as edificações de uso comum;
- XIII – Transferência para o município da área destinada ao uso público devidamente registrada no cartório de Registro de Imóveis.

## **CAPÍTULO VI**

### **DA CERTIDÃO DE VIABILIDADE E DIRETRIZES**

Art. 23 O empreendedor deverá solicitar, previamente, ao Poder Executivo Municipal a expedição de Certidão de Viabilidade e Diretrizes para elaboração do projeto urbanístico do condomínio em zona urbana e aprovação do urbanismo da área apresentada. Na Certidão de Viabilidade e Diretrizes constará o deferimento ou indeferimento para realização do condomínio.

Art. 24 A definição das Diretrizes para elaboração do projeto urbanístico deve ser realizada considerando-se as condições internas da gleba e das suas relações com o entorno e com o restante da área urbana.

Parágrafo único. As relações referidas no caput devem compreender no mínimo:

I – A observância ao disposto no artigo 16 desta lei;

II – A localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos de uso comum.

Art. 25 As diretrizes para a elaboração do projeto serão realizadas através de processo administrativo próprio, requerendo a Licença Prévia - LP, do empreendimento, no qual deverá constar:

I – Cópia da matrícula, atualizada como área urbana, da gleba;

II – Documentação pessoal, atualizada dos empreendedores;

III – Documentação constante no Sistema Online de Licenciamento Ambiental - SOL, tanto para a solicitação de licenciamento ambiental junto ao órgão ambiental do município quanto junto a FEPAM.

Parágrafo único. Após a aprovação da Licença Prévia pelo órgão ambiental o empreendedor deverá solicitar a Licença de Instalação e por final a Licença de Operação do empreendimento.

Art. 26 As Diretrizes para elaboração do projeto urbanístico, serão indicadas em planta e constarão no mínimo de:

I – Localização aproximada das áreas destinadas ao uso público;

II – Localização e dimensionamento das APPs que se localizarem na gleba;

III – Delimitação das zonas onde a gleba está localizada;

IV – Outras determinações a juízo do órgão de planejamento municipal.

Art. 27 A expedição da Certidão de Viabilidade e das Diretrizes ocorrerá no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da data de chegada do processo administrativo ao órgão de planejamento.

§1º Quando for solicitada a complementação de documentação ou realização de diligências, o prazo será contado da data do pleno atendimento ao solicitado.

§2º Expedidas as Diretrizes, as mesmas terão validade de 360 (trezentos e sessenta) dias a contar da data de emissão da Certidão de Viabilidade.

§3º As Diretrizes poderão ser renovadas, a pedido do empreendedor, por mais 01 (um) ano, desde que não tenha ocorrido alteração na legislação pertinente.

## **CAPÍTULO VII**

### **DA APROVAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO**

**Art. 28** A aprovação do condomínio de lotes consiste na aprovação do projeto urbanístico e dos projetos arquitetônicos das edificações de uso comum.

**Art. 29** O requerimento solicitando aprovação do condomínio de lotes deverá vir acompanhado no mínimo dos seguintes documentos:

I – Cópia da matrícula da gleba atualizada;

II – Planta de situação da gleba em escala 1:5000, em 4 (quatro) vias;

III – Planta da gleba com as delimitações, os cursos d'água existentes e as curvas de nível de 1m (um metro) de equidistância, em 4 (quatro) vias;

IV – Cópia da Certidão de Viabilidade e planta com a indicação das Diretrizes;

V – Projeto urbanístico na escala 1:1000, em 4 (três) vias, contendo no mínimo:

a) Memorial descritivo, com descrição dos lotes, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, públicos e espaços livres, das quadras, ruas e indicação dos lotes a caucionar ao poder público, no número de lotes, cuja soma do valor de mercado dos mesmos, atinja o custo da infraestrutura do loteamento;

b) Planta de situação e planta de localização;

c) Distribuição dos quarteirões com indicação dos lotes, com suas respectivas dimensões, angulações, áreas e numerações, indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento, destinado a equipamentos comunitários, equipamentos públicos e espaços livres;

d) Memória de cálculo das áreas dos lotes em aprovação e das áreas a serem transferidas ao Órgão Público;

e) Indicação das vias confrontantes com a gleba, bem como das vias mais próximas que a circundam;

- f) Sistema viário interno, com seu respectivo dimensionamento;
- g) Localização e dimensionamento das demais áreas destinadas ao uso comum dos condôminos;
- h) Localização e dimensionamento das áreas destinadas ao uso público;
- i) Indicação e delimitação das faixas de domínio, faixas de segurança, faixas não edificáveis, servidões e APPs e outras restrições impostas pela legislação que gravem o condomínio;
- j) Quadro, com valores absolutos e percentuais das áreas do condomínio urbanístico, das unidades autônomas, do sistema viário interno e das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres de uso comum para recreação, lazer e esportes;
- k) Demais elementos necessários para a elucidação do projeto.

VI – Projetos arquitetônicos e complementares das edificações de uso comum conforme código de obras municipal e legislação vigente;

VII – Licença Prévia do órgão ambiental competente, nos termos da legislação vigente;

VIII – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), referente aos projetos e execução registradas no CREA ou CAU;

IX – Viabilidade técnica e diretrizes fornecidas pelos órgãos responsáveis pela distribuição de energia, abastecimento d’água e saneamento.

Art. 30 A aprovação ocorrerá no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de chegada do processo administrativo ao órgão de planejamento.

§1º Quando for solicitada a complementação de documentação ou realização de diligências, o prazo será contado da data do pleno atendimento ao solicitado.

§2º A aprovação terá validade de 360 (trezentos e sessenta) dias, a contar da data em que for realizada.

§3º A aprovação poderá ser renovada, a pedido do empreendedor, por mais 360 (trezentos e sessenta) dias, desde que não tenha ocorrido alteração na legislação pertinente.

Art. 31 Aprovado o projeto de condomínio de lotes o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único. Decorridos 60 (sessenta) dias a partir da data limite prevista no caput, o empreendedor deverá apresentar a comprovação do registro no Cartório de imóveis, para fins de lançamento cadastral.

Art. 32 A aprovação do projeto de condomínio de lotes será feita por Decreto, onde constará, no mínimo:

- I – Denominação, localização e destinação do condomínio urbanístico;
- II – Área total do empreendimento;
- III – Número total de unidades autônomas;
- IV – Áreas comuns e privativas do condomínio;
- V – Áreas que passam a constituir o domínio público sem ônus para o município;
- VI – Obrigações elencadas nos artigos 13, 14 e 15 desta lei.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DA CONCESSÃO DO ALVARÁ DE LICENÇA**

Art. 33 Para concessão do Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura e das edificações o requerente deverá apresentar cópia do projeto do Condomínio de lotes aprovado pelo Município, acompanhado dos seguintes projetos complementares:

- I - Planta planialtimétrica referenciada da área do condomínio a qual será aprovada como urbana;
- II - Da rede de distribuição de água potável, conforme as normas adotadas pelo órgão responsável, e aprovado pelo mesmo;
- III - Da rede e do sistema de tratamento do esgoto sanitário, quando for o caso, observadas as normas na legislação local do Município e os critérios adotados pelo órgão responsável;
- IV - Da rede de esgoto pluvial;
- V - Da rede de distribuição de energia elétrica domiciliar, de acordo com as normas estabelecidas pelo órgão responsável, e aprovado pelo mesmo;
- VI - Da rede de iluminação pública;
- VII – Da pavimentação e arborização;

VIII – Das obras de arte, tais como pontes, bueiros e similares;

IX – Memorial descritivo com a descrição das unidades autônomas, das áreas de uso comum, das áreas não edificantes, área total do terreno e remanescentes, se houver;

X – Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), referente ao projeto urbanístico, registradas nos respectivos conselhos profissionais.

Parágrafo único. Quaisquer outras obras e serviços que venham a ser realizados devem ter seus projetos submetidos à aprovação da municipalidade.

Art. 34 O Alvará de Licença para a execução das obras e construções de uso comum fixará o prazo máximo de 2 (dois) anos para o término da totalidade das obras, renováveis a cada 6 (seis) meses, pelo período máximo de 2 (dois) anos.

## **CAPÍTULO IX** **DISPÕE SOBRE AS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

Art. 35 Considera-se infrator, para os efeitos legais, o empreendedor, o proprietário ou o seu sucessor a qualquer título, o responsável técnico pelo empreendimento, o possuidor responsável pela implantação do empreendimento, a companhia imobiliária ou a corretora de imóveis responsáveis pela comercialização dos lotes ou frações ideais que estiverem em desacordo com os limites legais.

Parágrafo único. Responde pela infração, em conjunto ou isoladamente, todo aquele que, de qualquer forma, concorra para sua prática, ou dela se beneficie, bem como os encarregados da execução ou da fiscalização das leis que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

Art. 36 Salvo qualquer outra disposição expressa em contrário nesta lei, a responsabilidade por infrações independe da intenção do agente ou do responsável, e da efetividade, natureza e extensão dos efeitos do ato.

Parágrafo único. A infração ao disposto nesta lei implica a aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa, nos termos deste Caput.

### **Seção I**

## **Da Notificação**

Art. 37 A falta de cumprimento das disposições desta lei, bem como de qualquer exigência acessória para regularização do projeto ou da obra de parcelamento, verificada no exercício da fiscalização, será comunicada ao infrator pessoalmente ou por via postal, mediante Aviso de Recebimento (AR), ou por edital, quando recusado o seu recebimento ou quando ignorada a localização do notificado.

§1º A notificação deverá conter as seguintes informações:

I – O nome do titular da propriedade e do responsável técnico pelas obras, se houver;

II – O endereço da obra;

III – A identificação da irregularidade cometida;

IV – As exigências requeridas;

V – O prazo para cumprimento das exigências;

VI – A identificação e assinatura do fiscal e do notificado;

VII – A data e a hora da entrega da notificação.

§2º No caso de não localização do notificado, a notificação poderá ser afixada no local da obra, justificando-se a impossibilidade da entrega pessoal.

Art. 38 O interessado terá um prazo de até 30 (trinta) dias para legalizar a obra ou efetuar a sua modificação.

Parágrafo único. Esgotado o prazo para o cumprimento da exigência especificada na notificação e a mesma não sendo cumprida, será lavrado auto de infração.

## **Seção II**

### **Do Auto de Infração**

Art. 39 Quando da lavratura do Auto de Infração, o mesmo deverá compor Processo Administrativo próprio.

Art. 40 O infrator será imediatamente autuado quando iniciar a obra sem as devidas licenças, alvarás, certidões e demais documentos (Federal/Estadual/Municipal) necessários que autorizem o início das mesmas.

Art. 41 O auto de infração deverá conter as seguintes informações:

I – O nome do titular da propriedade e do responsável técnico pela obra, quando houver;

II – O endereço da obra;

III – A data da ocorrência;

IV – A descrição da infração cometida;

V – A penalidade decorrente;

VI – A intimação para correção da irregularidade;

VII – O prazo para apresentação da defesa;

VIII – A identificação e assinatura do autuado e do autuante.

§1º A assinatura do infrator no auto não implica confissão, nem tampouco, a aceitação dos seus termos.

§2º A recusa da assinatura no auto, por parte do infrator, não agravará a pena, nem tampouco impedirá a tramitação normal do processo.

§3º Em caso de recusa de assinatura pelo autuado, deverá ser lavrada certidão pelo autuante, com a confirmação de pelo menos uma testemunha, de que o mesmo se recusou a assinar o auto de infração.

Art. 42 A comunicação do auto de infração será feita pessoalmente com a assinatura de termo de recebimento pelo infrator.

Parágrafo único. Na impossibilidade da comunicação pessoal, deverão ser adotadas as alternativas abaixo, cumulativamente:

I - Afixação de notícia no local da obra;

II - Carta registrada enviada ao interessado, com aviso de recebimento;

III - Publicação no site oficial do Município.

Art. 43 O auto de infração somente será lavrado por servidor concurso para fiscalização.

### **Seção III**

### **Das Sanções**

Art. 44 Sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal, constitui infração, toda ação ou omissão que importe em inobservância as disposições da presente lei.

Art. 45 No exercício do poder de polícia serão aplicadas pelo órgão ou setor municipal competente, através de ato administrativo próprio, nos casos de violação das disposições desta lei, as seguintes sanções ao infrator:

- I – Embargo;
- II – Multa;
- III – Cassação da licença para início das obras.

§1º A aplicação de uma das sanções previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

§2º A aplicação de sanções de qualquer natureza previstas nesta seção não dispensa o infrator da obrigação a que está sujeito nem ao atendimento às disposições desta lei, suas normas regulamentadoras e demais legislações pertinentes, assim como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração.

Art. 46 Aplica-se o embargo às obras de parcelamento nos casos de:

- I – Obras em andamento sem projeto aprovado, nos termos da lei;
- II – Risco à segurança de pessoas, bens, instalações ou equipamentos, inclusive públicos ou de utilidade pública.

§1º O embargo será comunicado ao interessado estabelecendo-se prazo para o cumprimento das exigências que possam garantir a sua revogação.

§2º O embargo deverá ser precedido de vistoria feita pelo órgão ou setor municipal competente.

Art. 47 Aplicar-se-á multas nos seguintes casos:

- I – Início ou execução de obras sem licença do órgão ou setor municipal competente;
- II – Execução de obras em desacordo com o projeto aprovado;
- III – Ausência no local das obras de licença para início das obras;

Art. 48 Aplica-se a cassação da licença para início das obras nos seguintes casos:

- I – Impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo às obras;
- II – Reincidente da infração.

Parágrafo único. Para os fins desta lei, considera-se reincidência o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo empreendimento.

Art. 49 A realização de parcelamento sem aprovação do Poder Executivo ou em desacordo com o projeto aprovado pelo Município, enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 30 (trinta) dias seguintes.

§1º Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I – Pagamento de multa no valor de 0,5 VRM (Valor de Referência Municipal), por metro quadrado do empreendimento;

II – Embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

III – Multa diária no valor de 1 VRM, por metro quadrado do empreendimento, em caso de descumprimento do embargo.

§2º Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I – Pagamento de multa no valor equivalente a 5VRMs por metro quadrado do parcelamento irregular;

II – Interdição do local;

III – Multa diária no valor equivalente a 200 VRMs, em caso de descumprimento da interdição.

Art. 50 A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação ao proprietário para que dê entrada ao processo junto ao cartório competente nos 5 (cinco) dias úteis seguintes sujeitando-o sucessivamente a:

I – Pagamento de multa, no valor equivalente a 5VRMs por metro quadrado do parcelamento irregular;

II – Embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 200 VRMs.

Parágrafo único. Caso a aprovação do parcelamento do solo tenha ultrapassado os 180 (cento e oitenta) dias, o infrator deverá protocolar pedido de reaprovação, sem prejuízo da aplicação das penalidades referidas no caput.

Art. 51 A não conclusão da totalidade dos serviços e obras de infraestrutura dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução ou mediante a sua prorrogação devidamente solicitada e aprovada pelo órgão competente, sujeita o proprietário do parcelamento ou do condomínio, a multa no valor equivalente a 30 VRMs por dia de atraso.

Art. 52 Quando for determinada a perda do caráter de condomínio, provocada pelo descumprimento de obrigações legais, a multa correspondente será de 2.000 VRMs.

Art. 53 As multas serão fixadas em VRM (Valor de Referência Municipal) e cobradas em moeda oficial do Brasil, pelo seu valor nominal, corrigido pelo indexador oficial do Poder Executivo Municipal, vigente na data do seu recolhimento.

§1º A importância da multa sofrerá um desconto de 50% (cinquenta por cento) se for paga até 15 (quinze) dias após a lavratura do auto de infração.

§2º A multa não paga será inscrita em dívida ativa.

§3º O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

Art. 54 A aplicação das penalidades previstas nesta seção não obsta a iniciativa do Poder Executivo em promover a ação judicial necessária para a interdição e ou demolição da obra irregular, nos termos do Código de Processo Civil.

Art. 55 Independentemente do valor da multa aplicada, fica o autuado obrigado a reparar integralmente o dano ambiental que tenha causado.

§1º Para a reparação do dano ambiental, deverá ser apresentado projeto técnico ambiental a ser aprovado pelo Departamento Municipal de Meio Ambiente - DMMA.

§2º O projeto deverá ser protocolo no balcão da Prefeitura Municipal de Salto do Jacuí/RS, em Processo Administrativo próprio que será encaminhado ao DMMA, para análise e aprovação.

## **Seção IV**

### **Da Defesa**

**Art. 56** O autuado terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa contra a autuação, contados a partir do primeiro dia seguinte da data do recebimento do auto de infração.

**Art. 57** O julgamento do Auto de Infração será proferido pela Junta Administrativa de Recursos Infracionais Ambientais – JARIA. A JARIA é composta por 2 (duas) instâncias de julgamento:

- a) O Assessor Jurídico Especial de Meio Ambiente deverá julgar o auto de infração, sendo esta a Primeira instância da Junta Administrativa de Recursos Infracionais Ambientais – JARIA;
- b) O Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - CONDEMA, compõe a segunda instância da Junta Administrativa de Recursos Infracionais Ambientais – JARIA.

**§1º** A defesa será anexada ao Processo Administrativo que deu origem ao Auto de Infração, onde o interessado alegará, de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas, mencionando obrigatoriamente:

I – Os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;

II – O objetivo visando sua defesa;

III – As diligências que o interessado pretende que sejam efetuadas, desde que justificadas as suas razões.

**§2º** A autoridade administrativa determinará, de ofício ou a requerimento do interessado, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe o prazo e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias.

**§3º** Se entender necessário, a autoridade julgadora poderá determinar a realização de diligência para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar o parecer de outros órgãos municipais.

**§4º** Preparado o processo para decisão, a autoridade administrativa deverá elaborar parecer técnico no prazo máximo de 15 (quinze) dias, resolvendo todas as questões debatidas e se pronunciando quanto à procedência ou improcedência da impugnação.

**Art. 58** O autuado será notificado da decisão através de AR (Aviso de Recebimento) ou por meio da retirada pessoal do documento.

Art. 59 Será dada oportunidade ao autuado de recorrer da decisão junto a Junta Administrativa de Recursos Infracionais Ambientais – JARIA, cabendo um único recurso, no prazo de 20 (vinte) dias, contados do primeiro dia seguinte da data da comunicação do auto de infração.

Art. 60 Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as sanções pelo órgão municipal competente.

Art. 61 O empreendedor que tiver loteamento, desmembramento ou remembramento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado não obterá a aprovação de novos parcelamentos no Município, até a execução do anteriormente autorizado, devendo o mesmo ter seu cronograma de execução atualizado, junto ao setor competente.

Art. 62 O Município não expedirá licença para a construção nos lotes dos loteamentos, desmembramentos, remembamentos e condomínios horizontais aprovados, mas em fase de implantação, enquanto não estiverem demarcados os lotes e abertas as vias de circulação, bem como concluídas e em funcionamento as redes de abastecimento de água, de energia elétrica e iluminação pública.

## **CAPÍTULO X**

### **DO TERMO DE VERIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS E OBRAS**

Art. 63 Termo de Verificação dos serviços e obras de infraestrutura será feito através de Decreto.

Art. 64 O decreto do Termo de Verificação dos serviços e obras de infraestrutura do condomínio de lotes será precedido de requerimento e será expedido somente após a emissão dos Termos de Verificação de cada serviço e obra de infraestrutura, conferida pelos órgãos municipais competentes e após a apresentação dos Termos de Aceitação emitidos pelas concessionárias dos serviços concedidos.

Parágrafo único. Será concedido Carta Habite-se para as edificações de uso comum, mediante requerimento e procedimentos previstos na legislação Municipal.

## **CAPÍTULO XI**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 65 Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo empreendedor serão aceitos como verdadeiros, não cabendo a municipalidade quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

Art. 66 Todos os documentos e plantas deverão vir assinados pelo empreendedor, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado, acompanhadas das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART registradas nos respectivos conselhos.

Art. 67 Além da versão impressa, deverá ser entregue arquivo digital georreferenciado, referente a versão final dos projetos aprovados.

Art. 68 A partir da data do registro do parcelamento do solo e do condomínio de lotes, passam a integrar o patrimônio e domínio do município as áreas das vias de circulação públicas, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo aprovados pelo Poder Público Municipal.

Art. 69 Os imóveis constituídos por espaços livres de uso público e as áreas de equipamentos comunitários não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor ou pelo Poder Público Municipal, a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal.

Art. 70 Os prazos previstos nesta lei são contados, por dias corridos, excluindo-se o primeiro dia e incluindo-se o último, prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que cair em sábado, domingo ou feriado.

Art. 71 Os valores das multas previstos nesta lei serão corrigidos monetariamente por ato do Poder Executivo.

Art. 72 A partir da data do registro do condomínio urbanístico, passam a integrar o patrimônio e domínio do município as áreas das vias de circulação públicas, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo aprovados pelo Poder Público Municipal.

Art. 73 Esta lei será regulamentada por decreto, no que couber, até a aprovação do Plano Diretor do município.

Art. 74 Esta lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 024/1983.

**Salto do Jacuí 07 de outubro de 2020.**

**Claudiomiro Gamst Robinson**

**Prefeito Municipal**

## **J U S T I F I C A T I V A**

Egrégia Casa Legislativa  
Nobres Edis

Este Projeto de Lei leva em conta a necessidade de ampliar as áreas de expansão urbana no entorno dos Reservatórios Maia Filho e Passo Real, até que seja reformulado e aprovado o Plano Diretor deste município.

As orlas dos reservatórios são áreas de crescimento natural da cidade e apresentam características de áreas de lazer, balneabilidade e turismo, assim com a aprovação deste Projeto de Lei, o crescimento ordenado e regularizado destes espaços será possível, impedindo a urbanização desordenada.

Ademais, resta lembrar que há empreendedores prontos a instalar seus empreendimentos nestas orlas, mas impedidos por força de legislação.

Mediante o exposto, solicitamos a atenção dos nobres Edis, para apreciação e deliberação positiva da matéria apresentada neste Projeto de Lei.

Salto do Jacuí, 07 de outubro de 2020.

**Claudiomiro Gamst Robinson**

**Prefeito Municipal**