



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA
Rua Leopoldo Fiegenbaum, nº 488, Bairro do Parque, Westfália/RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (51) 37624553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO SUSTENTÁVEL

PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFALIA



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA**

Rua Leopoldo Figgenbaum, nº 488, Bairro do Parque, Westfália/RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (51) 37624553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

Sumário

CAPÍTULO I.....	2
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	2
CAPITULO II	4
DAS FORMAS DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS ...	4
CAPÍTULO III	5
DAS NORMAS AMBIENTAIS E URBANÍSTICAS GERAIS.....	5
CAPÍTULO IV.....	5
DAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	5
Seção I - Das Normas Gerais Ambientais.....	5
Seção II - Das Normas Urbanísticas Gerais	6
CAPÍTULO V.....	9
DAS NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS	9
Seção I - Do Condomínio Urbanístico.....	9
Seção II - Do Parcelamento de Interesse Social.....	9
CAPÍTULO VI.....	9
DAS OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR, PODER PÚBLICO E CONDÔMINOS NA IMPLANTAÇÃO DE PARCELAMENTOS.....	9
Seção I - Do empreendedor.....	9
Seção II - Do Poder Público.....	10
CAPITULO VII.....	10
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO	10
Seção I - Da Documentação Exigida para Parcelar	10
CAPÍTULO VIII.....	11
DA EXECUÇÃO DAS OBRAS	11
CAPÍTULO IX.....	12
DA FISCALIZAÇÃO E DAS MULTAS	12
CAPÍTULO X.....	13
DISPOSIÇÕES FINAIS.....	13



Lei nº 1617, de 17 de julho de 2020.

DISCIPLINA O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS, A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

OTÁVIO LANDMEIER, Prefeito Municipal de Westfália, Estado do Rio Grande do Sul,
SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos e a regularização fundiária sustentável da área urbana regem-se por esta Lei, denominada Lei do Parcelamento do Solo, respeitando, no que couberem, a legislações federais e estaduais pertinentes.

Parágrafo único. Não será permitida o parcelamento do solo em zona lindeira a zona urbana.

Art. 2º Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos e na regularização fundiária sustentável, serão observadas especialmente as diretrizes gerais da política urbana dispostas nas Leis Federais nº 6766 19 de dezembro de 1979, nº 13.465 de 11 de julho de 2017, nº 10.257, de 10 de julho de 2001, nº 12.587 de 13 de janeiro de 2012, nº 12651 de 25 de maio de 2012, nos fundamentos da Lei Municipal nº 1441/2017 - Plano Diretor Municipal Participativo e Sustentável e suas atualizações e na Lei Municipal nº 1562/2019 – Base Cartográfica Municipal.

Art. 3º Esta Lei tem por objetivo ordenar o espaço físico do Município equilibrando o parcelamento do solo com o ambiente sobre o qual se estabelece, o zoneamento de uso do solo, a infraestrutura e os serviços públicos orientando, assim, agentes públicos e privados.

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, consideram-se os seguintes conceitos:

I - zona urbana: parte do território municipal definido pelo perímetro urbano estabelecido pelo Plano Diretor Participativo e Sustentável - PDPS;

II - zona rural: parcela do território que não integra o limite da zona urbana, conforme o PDPS;

III – regularização fundiária de interesse específico: medidas específicas que o Poder Público poderá estabelecer para a regularização de parcelamentos não autorizados ou executados sem observância das normas vigentes, evitando padrões inadequados à sustentabilidade ambiental, ao desenvolvimento urbano, bem como ao patrimônio dos adquirentes, aplicando-se penalidades administrativas, civis e



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA**

Rua Leopoldo Fiegenbaum, nº 488, Bairro do Parque, Westfália/RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (51) 37624553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

criminais ao empreendedor irregular ou a quem dela haja se beneficiado nos termos da legislação federal.

IV - gleba: imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

V - lote: unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de loteamento ou desmembramento;

VI - unidade autônoma: unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio;

VII - fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino no que for comum ao condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária, ou percentual;

VIII - áreas destinadas a uso público/áreas públicas: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários/sociais e aos espaços livres de uso público;

IX - áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e às demais áreas integrantes de condomínios não caracterizadas como unidades autônomas;

X - espaços livres de uso público: áreas destinadas ao lazer - praças, parques, outros, com tratamento paisagístico adequado;

XI - equipamentos comunitários: equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

XII - infraestrutura básica: equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, iluminação pública, distribuição de energia elétrica, sistema de manejo de águas pluviais e pavimentação viária;

XIII - Infraestrutura complementar: rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

XIV - logradouro público: espaço livre destinado pela municipalidade ao uso público;

XV - licença urbanística e ambiental integrada (LP e LI): ato administrativo em que são estabelecidas as condições pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as condições e restrições de natureza urbanística e ambiental que devem ser seguidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

XVI - licença final integrada (LO): ato administrativo vinculado que declara que o empreendimento foi fisicamente implantado e executado de forma regular, com atendimento das exigências urbanísticas e ambientais estabelecidas pela legislação em vigor ou fixadas na licença urbanística e ambiental integrada;

XVII - termo de verificação: ato administrativo vinculado que declara que o empreendimento foi fisicamente implantado e executado de forma regular; e

XVIII - empreendedor: proprietário do imóvel a ser parcelado e que responde pela implantação do parcelamento.

Parágrafo único. Além do proprietário do imóvel, admite-se como empreendedor:



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA**

Rua Leopoldo Fiegenbaum, nº 488, Bairro do Parque, Westfália/RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (51) 37624553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

1. o compromissário comprador, o cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e se sub-rogue as obrigações do compromissário comprador, do cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

2. o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia da posse com o objetivo de implantação de parcelamento ou de regularização fundiária de interesse social;

3. a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado, ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis; e

4. a cooperativa habitacional, a associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio, as associações de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

CAPITULO II

DAS FORMAS DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

Art. 5º Parcelamento do solo é a divisão de gleba de terra em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, ainda que titulada por mais de um proprietário.

Art. 6º Todo o parcelamento obedecerá às normas urbanísticas e ambientais aqui dispostas e às exigências específicas a serem estabelecidas por meio da licença urbanística ambiental integrada, sem prejuízo às legislações de outras esferas.

Art. 7º O parcelamento do solo urbano para fins urbanos, observado o zoneamento de uso do solo, será realizado nas formas de loteamento, loteamento integrado, desmembramento, fracionamento, condomínio e loteamento de acesso controlado.

Parágrafo único. Será permitido o parcelamento integrado à edificação, sendo este o parcelamento em que a construção das edificações nos lotes ou unidades autônomas é feita pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de urbanização.

Art. 8º. Para efeito do art. 7º, aplicam-se os seguintes conceitos:

I - loteamento é a divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias, prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - desmembramento é a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA**

Rua Leopoldo Fiegenbaum, nº 488, Bairro do Parque, Westfália/RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (51) 37624553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

na abertura de novas vias, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III - fracionamento ou desdobro: é a subdivisão de lotes destinados a edificação, com a subdivisão de lote já configurado como tal em outro lote;

IV - condomínio e/ou condomínio de lotes é a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos dentro do perímetro do condomínio; e

V - parcelamento integrado à edificação é a variante de parcelamento urbanístico em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização.

VI – loteamento de acesso controlado é o loteamento tradicional existente que, autorizado pelo município, através do Poder Executivo, possam controlar seu acesso, vedado o bloqueio dos mesmos.

Parágrafo único. Também constitui loteamento a divisão de gleba com abertura de via prevista ou projetada pelo Município, sempre que originar lotes com testada para tal via.

Art. 9º. Poderão ser implantadas chácaras ou sítios de lazer de baixa densidade, sendo esses núcleos residenciais voltados a esse fim, respeitando a legislação estadual e federal no que tange a metragem quadrada mínima.

CAPÍTULO III DAS NORMAS AMBIENTAIS E URBANÍSTICAS GERAIS

Art.10. Na implantação de parcelamento do solo para fins urbanos serão observadas as normas gerais para cada modalidade, de acordo com o zoneamento aqui estabelecido, conforme exigências do órgão ambiental.

Art.11. Poderá ser admitida mais de uma modalidade de parcelamento em um mesmo empreendimento, considerando-se as demais restrições pertinentes.

CAPÍTULO IV DAS NORMAS URBANÍSTICAS Seção I - Das Normas Gerais Ambientais

Art. 12. Não será permitido o parcelamento do solo em:

I - áreas alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA**

Rua Leopoldo Fiegenbaum, nº 488, Bairro do Parque, Westfália/RS

CEP 95893.000 – FONE/FAX (51) 37624553

E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

III - áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se observadas as exigências ditadas pelo Município e órgão ambiental competente;

IV - áreas onde as condições geológicas não aconselham a edificação; e

V - áreas que abrigam florestas e demais formas de vegetação natural, assim definidas por ato do Poder Público, situados ou destinados:

a) ao longo de rio ou qualquer curso de água, em faixa marginal, nunca inferior a 30 (trinta) metros;

b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios de água naturais ou artificiais, respeitando a norma ambiental federal, nunca inferior a 30 (trinta) metros;

c) nas nascentes, mesmo nos chamados olhos d'água, seja qual for a situação topográfica, num raio de 50 (cinquenta) metros;

d) no topo de morros e montes;

e) nas encostas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declividade;

f) a atenuar a erosão das terras;

g) a proteger sítios de excepcional beleza, valor científico ou histórico; e

h) a asilar exemplares de fauna e da flora ameaçados de extinção.

i) respeitar as diretrizes ambientais estipuladas pelo Poder Público local.

Art. 13. O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais e as obras necessárias à sua garantia serão feitas, obrigatoriamente, nas vias ou em faixas, reservadas para este fim.

Art. 14. Os cursos de água não poderão ser aterrados ou canalizados, aberto ou fechados, sem prévia autorização do Município e, no que couber, dos demais órgãos Federais e Estaduais competentes.

Art. 15. O Município deverá especificar os estudos técnicos a serem apresentados pelo empreendedor quando das necessidades aqui estabelecidas.

Seção II - Das Normas Urbanísticas Gerais

Sub-Seção I - Dos Quarteirões, Lotes e Unidades Autônomas

Art. 16. Os lotes e quarteirões e unidades autônomas, deverão atender aos requisitos do Quadro I, anexo à presente Lei.

§ 1º Não será permitido desmembramento ou fracionamento quando deles resultar faixa de lotes contíguos, de frente para uma mesma via, com extensão superior a 150m (cento e cinquenta metros), conforme Quadro I, caracterizando-se nesses casos a figura do loteamento.

§ 2º As extensões de quadras poderão ser alteradas, mediante parecer dos órgãos técnicos do Município, quando as condições de ordem topográfica, paisagística ou ambiental assim o exigirem.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA**

Rua Leopoldo Fiegenbaum, nº 488, Bairro do Parque, Westfália/RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (51) 37624553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

§ 3º As edificações existentes sobre a gleba a parcelar devem observar os parâmetros urbanísticos correspondentes.

Subseção II - Das Vias de Comunicação

Art. 17. Somente poderão ser parceladas glebas com acesso direto à via pública oficial em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município.

Parágrafo único. A necessidade de criação de via pública articulando e ligando o parcelamento ao sistema viário municipal será atendida desde que o parcelador, a suas expensas, se responsabilize pelos ônus decorrentes.

Art. 18. Os projetos de parcelamento atenderão à hierarquização das vias pela sua função e as diretrizes conforme o Plano Diretor Participativo e Sustentável.

Art. 19. Sem prejuízo das disposições do PDPS, a largura das vias de comunicação, sua divisão em faixas de rolamento e passeio e demais especificações técnicas deverão obedecer aos seguintes padrões mínimos:

I - Via mínima: admitida excepcionalmente nos casos de prolongamento de vias existentes ou de vias sem condições de continuidade, desde que a extensão não ultrapasse 80 (oitenta) metros, incluída a praça de retorno no mínimo de 16 (dezesseis) metros.

II – Para as vias principais, a inclinação máxima permitida de uma via no eixo longitudinal da mesma é de 14% (catorze por cento), bem como seu raio de curvatura mínimo será de 50 (cinquenta) metros.

III – Para as vias secundárias e locais, a inclinação máxima permitida de uma via no eixo longitudinal da mesma é de 18% (dezoito por cento), bem como seu raio de curvatura mínimo será de 50 (cinquenta) metros.

IV - Os passeios para pedestres e canteiros centrais das vias de comunicação projetadas terão suas larguras estipuladas para cada caso, respeitada a faixa de rodagem estabelecida, sendo que a declividade máxima dos passeios será de 3% (três por cento) desde a testada à linha do cordão e demais orientações de acordo com as normas de NBR's específicas.

V - No traçado das vias públicas se deverá observar ângulo de interseção não inferior a 60º (sessenta graus);

Art. 20. É obrigatória a reserva de área não edificável, com largura mínima de 15 (quinze) metros, ao longo de dutos, adutoras e linhas de transmissão de alta tensão.

Art. 21. Os parcelamentos situados ao longo de rodovias federais, estaduais, e linhas férreas, deverão conter ruas paralelas e contíguas às faixas de domínio, com largura mínima de 15 (quinze) metros.

Parágrafo único. Na impossibilidade técnica de atender o caput, será obrigatória a reserva de faixa não edificada com largura mínima de 15 (quinze)



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA**

Rua Leopoldo Fiegenbaum, nº 488, Bairro do Parque, Westfália/RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (51) 37624553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

metros, contíguas às faixas de domínio, para a qual não será admitida testada de lotes.

Subseção III - Das Áreas não viárias de Uso Público

Art. 22. Ao Poder Público caberá a indicação das áreas para equipamentos comunitários, espaços de uso público e de preservação ambiental ou paisagística, consubstanciada em planos específicos que indiquem diretrizes para tal.

Art. 23. As áreas não viárias de uso público terão garantido acesso direto à via pública, independente da modalidade de parcelamento a que pertencer.

Art. 24. Do parcelamento nas formas de Loteamento, Loteamento Integrado, Desmembramento e Condomínio, deverá ser reservada área não viária, correspondente ao mínimo 15% (quinze por cento) da área total da gleba para uso público, a qual deverá ser doada ao Município, sem qualquer ônus para este, sendo 7,5% (sete vírgula cinco por cento) destinados à área verde e 7,5% (sete vírgula cinco por cento) para instalação de equipamentos públicos comunitários.

§ 1º Excetua-se, para efeito de cálculo do percentual referido no caput, as áreas correspondentes à faixa de domínio da rede de transmissão de alta tensão, as áreas de faixa de domínio de rodovias estaduais e federais, as áreas de preservação permanente e as demais áreas de restrição ambiental.

§ 2º A área referida no caput, poderá ser traduzida em outros bens imóveis e edificações situadas fora do empreendimento, desde que de equivalente valor, expresso o interesse público.

§ 3º Quando de condomínio, a área institucional obrigatória referida no caput deverá ser externa ao mesmo.

Art. 25. As áreas públicas devidamente repassadas ao Município deverão ser cercadas conforme normas municipais e deverão receber placas indicando finalidade.

Art. 26. Ficam dispensados da reserva de 15% (quinze por cento), referida no art. 24, os seguintes casos:

I - parcelamento de glebas com área de até 10.000 (dez mil) m² inclusive, se situadas em local com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) até o limite parcelável, em especial na Zona de Ocupação Controlada e na Zona de Preservação Permanente;

Art. 27. Além da percentagem de área pública prevista, poderá ser solicitada área de reserva para passagem de redes de infraestrutura previstas em planos ou projetos por iniciativa da prefeitura municipal.



CAPÍTULO V
DAS NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS
Seção I - Do Condomínio Urbanístico

Art. 28. Não será permitido a elaboração de qualquer parcelamento do solo na modalidade de condomínio aqui regrado, inclusive quando integrado à edificação, acima da área de 10.000 (dez mil) m².

Seção II - Do Parcelamento de Interesse Social

Art. 29. O parcelamento de interesse social poderá ser implantado na Zona Habitacional, exceto quando de iniciativa do Poder Público, que poderão ser executadas em qualquer zona.

Art. 30. Os empreendimentos a que se refere esta Lei poderão ser implantados por meio do Poder Público isoladamente, em convênio com órgãos de outras esferas públicas e pela iniciativa privada, podendo também estar vinculados à edificação.

Art. 31. A reserva de área para uso público poderá ser menor do que a prevista nesta Lei, desde que já existam equipamentos que atendam a nova demanda, conforme parecer do órgão de planejamento e gestão territorial.

Art. 32. Os parâmetros para parcelamentos de interesse social serão os constantes do Quadro I, anexo à presente Lei.

Art. 33. Deverá ser implantada no mínimo a infraestrutura básica prevista na presente Lei.

CAPÍTULO VI
DAS OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR, PODER PÚBLICO E CONDÔMINOS
NA IMPLANTAÇÃO DE PARCELAMENTOS

Seção I - Do empreendedor

Art. 34. Nos parcelamentos cabe ao empreendedor executar:

I - a demarcação:

- a) dos lotes;
- b) das áreas não-viárias destinadas ao uso público;
- c) dos limites das APP's;

II - a implantação:

- a) do sistema viário, com abertura da largura total das vias;
- b) da rede de abastecimento de água potável;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA**

Rua Leopoldo Fiegenbaum, nº 488, Bairro do Parque, Westfália/RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (51) 37624553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

- c) da rede de distribuição de energia elétrica;
- d) do sistema de iluminação pública;
- e) do sistema de drenagem e do esgotamento pluvial;
- f) da pavimentação da pista de rolamento das vias;
- g) do cercamento da área referida no art. 24;
- h) do paisagismo e arborização nas áreas públicas e condominiais, conforme previsto nesta Lei;
- i) do plantio de árvores no alinhamento entre os lotes, conforme regulamento próprio do órgão responsável do Município;
- j) da instalação de hidrantes, caso necessário;
- k) do sistema de esgotamento sanitário;
- l) dos elementos da infraestrutura complementar, no que couber;
- m) das edificações quando parcelamento integrado à edificação; e
- n) das medidas necessárias à recuperação/preservação de APP, quando definido na licença urbanística e ambiental emitida pelo órgão licenciador.
- o) das calçadas, conforme orientação do município.

§ 1º A critério do Município, o empreendedor deverá reservar áreas para implantação de sistema de retenção de águas pluviais.

§ 2º É obrigatória a execução de sistema coletivo de esgoto por meio de rede do tipo separador absoluto e o Sistema Local de Tratamento de Esgoto - SLTE.

§ 3º A critério do Município, poderá ser dispensado e/ou substituído o SLTE por outro investimento com destino específico ao atendimento deste critério.

Art. 35. É de responsabilidade do empreendedor a manutenção da infraestrutura básica complementar e das áreas públicas não-viárias até a expedição do termo de recebimento por parte do Poder Público.

Seção II - Do Poder Público

Art. 36. Ao Poder Público, seus concessionários e permissionários, uma vez expedida a Licença Final Integrada e Termo de Verificação quando for o caso, cabe a operação e manutenção:

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

Art. 37. Serão disponibilizadas pelo Poder Público ou seus concessionários, permissionários, as informações sobre as redes externas e respectivos pontos de conexão necessários à implantação da infraestrutura pertinente.

CAPITULO VII

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I - Da Documentação Exigida para Parcelar



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA**

Rua Leopoldo Fiegenbaum, nº 488, Bairro do Parque, Westfália/RS

CEP 95893.000 – FONE/FAX (51) 37624553

E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

Art. 38. Visando maior flexibilidade e menor burocracia, será estabelecido por decreto a documentação mínima exigida para aprovação do parcelamento do solo, bem como suas etapas e seus prazos.

Art. 39. Será assegurado nesta Lei, o encaminhamento físico e eletrônico dos arquivos e documentos necessários para aprovação do parcelamento do solo.

Art. 40. É obrigatório que o chefe do Poder Executivo publicará decreto correspondente a cada processo de parcelamento do solo, que conterà as condições em que o loteamento foi autorizado, as obras a serem realizadas, os prazos a serem cumpridos, os lotes hipotecados como garantia das obrigações a que se vincularam, as áreas cedidas ao domínio público, bem como dados identificadores do imóvel junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo único. Após a aprovação do projeto e edição do decreto, serão devolvidas ao requerente em vias físicas ou eletrônicas do projeto para inscrição no ofício de registro de imóveis competente.

Art. 41. A garantia hipotecária será celebrada por escritura pública.

CAPÍTULO VIII DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 42. A execução das obras e serviços assumidos em decorrência de aprovação do parcelamento não poderá ultrapassar 2 (dois) anos.

§ 1º O prazo estipulado neste artigo poderá excepcionalmente ser prorrogado por até 2 (dois) anos a critério do Município, com pagamento de novos emolumentos.

§ 2º Durante a execução das obras de infraestrutura, especialmente as de drenagem pluvial, abastecimento de água e esgotamento sanitário, deverá o interessado comunicar previamente ao Município o início dos trabalhos para o devido acompanhamento e a futura conclusão para vistoria final de todos os órgãos envolvidos.

§ 3º Findos os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos, o Município poderá executá-los na forma da legislação pertinente, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes previamente hipotecados, que se constituirão em bens dominiais do Município.

Art. 43. Poderá o Município aceitar o recebimento das obras de forma parcelada, uma vez atendidas todas as obrigações a que se vinculou o proprietário na forma desta Lei.

Parágrafo único. A liberação dos lotes hipotecados será total ou por etapas, na medida em que forem executadas as obras, de acordo com o Termo de Compromisso, mediante requerimento do interessado e a critério do Município.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA**

Rua Leopoldo Fiegenbaum, nº 488, Bairro do Parque, Westfália/RS

CEP 95893.000 – FONE/FAX (51) 37624553

E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

Art. 44. Finalizadas as obras e serviços do empreendimento, e uma vez constatado por vistoria o preenchimento de todos os requisitos exigidos nesta lei e nos projetos aprovados, o Município expedirá, a pedido do interessado, o competente a Certidão de Aprovação e da Declaração do Parcelamento do Solo.

§ 1º A solicitação de vistoria deverá ser instruída com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário e responsável técnico;

II - cópia do registro de loteamento junto ao escritório de registro de imóveis;

e

III - comprovante do recebimento das obras de eletrificação e de abastecimento de água e esgotamento sanitário, por parte dos órgãos competentes.

§ 2º A vistoria referida neste artigo será realizada pela Equipe Técnica do Município.

§ 3º Constatadas irregularidades na execução das obras e serviços, ficará o proprietário obrigado a repará-las, a suas expensas, sob pena de o município realizar a tarefa e exigir o devido ressarcimento.

§ 4º O prazo para emissão da Certidão de Aprovação e da Declaração do Parcelamento do Solo Integrada será de 30 (trinta) dias a partir da data do respectivo protocolo.

§ 5º A comunicação dada pela autoridade licenciadora indicando a existência de vícios ou irregularidades a serem sanados interrompe a contagem do prazo estabelecido no artigo anterior.

Art. 45. Desde o registro do seu contrato, o adquirente de lote pode apresentar projeto de construção à autoridade municipal competente, ficando condicionada a expedição de "habite-se" ou de ato administrativo equivalente, à emissão da Certidão de Aprovação e da Declaração do Parcelamento do Solo.

CAPÍTULO IX DA FISCALIZAÇÃO E DAS MULTAS

Art. 46. Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, será notificado o proprietário e o responsável técnico, para que corrijam a falha dentro do prazo que for concedido, que não poderá exceder a 30 (trinta) dias, contados da ciência pelo notificado.

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

§ 2º No caso do descumprimento das exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado competente auto de infração e/ou embargo das obras, aplicando-se multa em ambos os casos.

§ 3º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo o agente do Poder Público, para seu cumprimento, solicitar o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA**

Rua Leopoldo Fiegenbaum, nº 488, Bairro do Parque, Westfália/RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (51) 37624553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

Art. 47. Quando do embargo ou multa, poderá o empreendedor, sem efeito suspensivo, interpor:

I - impugnação, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, ao chefe da fiscalização; e

II - recurso, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados a partir da ciência da decisão de primeira instância administrativa.

Parágrafo único. Em qualquer instância recursal, o procedimento subordina-se ao pagamento da multa ou depósito do valor da mesma.

Art. 48. Pelas infrações das disposições da presente Lei, sem prejuízo da reparação, a suas expensas, serão aplicadas ao empreendedor as seguintes multas:

I - por iniciar as obras sem plano aprovado, ou depois de esgotados os prazos de execução, 1000 Unidade Padrão Fiscal -UPF;

II - pelo prosseguimento das obras embargadas, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa, 2000 Unidade Padrão Fiscal -UPF;

III - por aterrar, estreitar, represar ou desviar cursos d'água sem licença do Poder Público, ou em desacordo com a aprovação, ou se as executar sem adoção das precauções técnicas de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais aos escoamentos, 3000 Unidade Padrão Fiscal -UPF, e;

IV - por não adotar providências para sanar as falhas de que trata o item anterior, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa, 5000 Unidade Padrão Fiscal -UPF.

Art. 49. Por infrações a qualquer dispositivo desta Lei não discriminadas no artigo anterior será aplicada a multa de 1000 Unidade Padrão Fiscal -UPF;

Art. 50. Na reincidência, as multas serão aplicadas em triplo.

Art. 51. O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado, nem da obrigação de reparar a falha e, quando for o caso, de ressarcir o valor dos danos eventualmente causados ao Município ou a terceiros.

CAPÍTULO X DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 52. O Município não se responsabilizará por qualquer diferença que porventura se verifique em relação ao projeto aprovado, tanto nas áreas como nas dimensões e forma dos lotes e dos quarteirões, respondendo o empreendedor pelas mesmas.

Art. 53. Havendo restrições quanto ao uso e ocupação do solo e de natureza ambiental ou urbanística, elas deverão constar nos contratos de



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA**

Rua Leopoldo Fiegenbaum, nº 488, Bairro do Parque, Westfália/RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (51) 37624553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

compromisso de compra e venda dos lotes e nas escrituras definitivas decorrentes dos preceitos legais firmados pela legislação federal, estadual e municipal.

Art. 54. O empreendedor do parcelamento, enquanto não aprovado definitivamente o projeto, fica proibido direta e indiretamente de realizar qualquer tipo de propaganda, obra ou compromisso de alienação de lotes.

Art. 55. O Poder Executivo, por meio do órgão competente, manterá arquivada uma cópia, a contar do pedido inicial do parcelamento, objetivando documentar toda a evolução do processo de aprovação do empreendimento.

Art. 56. Fica autorizado o Poder Executivo, mediante decreto, resolver os casos omissos decorrentes da aplicação da presente Lei.

Art. 57. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.
GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, 17 de julho de 2020.

OTÁVIO LANDMEIER
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

Eliane Dolores Giebmeier
Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Finanças