



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Câmara Municipal de Vereadores "Joaquim Paes"
HUMAITÁ/RS

AFIXADO NO MURAL

De 11/12/19 a 20/01/20

SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO

LEI MUNICIPAL N.º 2959/2019

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA O CHACREAMENTO DE SÍTIOS DE RECREIO NO MUNICÍPIO DE HUMAITÁ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LUIS VANDERLEI PAZ, Presidente da Câmara Municipal de Vereadores, no uso de suas atribuições legais, conferidas pela Lei Orgânica Municipal.

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores de Humaitá aprovou o Projeto de Lei Legislativo de autoria do Vereador WALMOR GUSTAVO SCHWADE e eu promulgo a seguinte Lei Municipal:

Capítulo I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo para implantação de empreendimentos de chacreamento no Município de Humaitá será feito na forma de sítios de recreio.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-se como áreas para atividades de lazer e para chácaras de recreio os lotes destinados a fins recreacionais, e de apoio, não podendo ter área inferior a 1.000 (mil) metros quadrados e estar situadas dentro dos limites do município de Humaitá-RS.

Art. 3º O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação a chacreamento de sítios de recreio, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei Complementar, observando-se as disposições contidas na Lei Federal nº 4.591/64 e nas demais legislações pertinentes.

Site: www.camarahumaita.rs.gov.br

Fone: (55) 3525-1413 - e-mail: camara@humaita.rs.gov.br
Av. João Pessoa, 414 - Centro - CEP 98670-000 - HUMAITÁ/RS

"Na busca do progresso e do desenvolvimento"



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Câmara Municipal de Vereadores "Jeovani Paulo"
HUMAITÁ/RS

Parágrafo único. Cada chácara, com seus acessórios, constitui uma unidade autônoma, de propriedade exclusiva do adquirente, e as vias, calçadas, áreas verdes e outras destinadas ao uso comum, ao chacreamento.

Art. 4º São objetivos desta Lei Complementar:

- I - garantir a função social da propriedade;
- II - orientar a ocupação ordenada do solo rural;

Art. 5º O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural e constituição do chacreamento é de total responsabilidade do empreendedor.

Art. 6º A aprovação do projeto de parcelamento rural deverá ser por decreto do Poder Executivo.

Art. 7º Não será permitido o parcelamento de solo rural:

- I - em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações que possam oferecer risco ao proprietário ou a terceiros;
- II- em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III- em terrenos com mais de 50% da área parcelada possua declive igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV- em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;
- V- em áreas que ofereçam riscos geológicos ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;
- VI- em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas;
- VII- em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Câmara Municipal de Vereadores "Jeovani Paulo"

HUMAITÁ/RS

- VIII- em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura adequada;
- IX- áreas que sejam cobertos totalmente por matas ou florestas, sem prévio consentimento da autoridade municipal competente, observadas as leis e as competências de órgãos federais e estaduais;

Capítulo II

REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 8º Os condomínios rurais (chácaras) deverão atender aos seguintes requisitos:

- I- chácara com área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados);
- II- reservar uma faixa de 10 m (dez metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;
- III- vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
- IV- implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta Lei, asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;
- V- demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos;
- VI- contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico, sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- VII- obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

Site: www.camarahumaita.rs.gov.br

Fone: (55) 3525-1413 - e-mail: camara@humaita.rs.gov.br
Av. João Pessoa, 414 - Centro - CEP 98670-000 - HUMAITÁ/RS

"Na busca do progresso e do desenvolvimento"



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Câmara Municipal de Vereadores "Jeovani Paulo"

HUMAITÁ/RS

- VIII- garantir acesso a água potável através da instalação de poços artesianos, além de caixas-d'água e redes de distribuição suficientes para atender a cada chácara, constituindo sistema cuja administração será transferida à empresa concessionária de água e esgoto;
- IX- implantação de rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou outra alternativa com projetos elaborados, com redes de esgoto previstas no terço inferior da via e com os ramais executados previamente à pavimentação das vias com ponta de interligação na calçada ou sistema de tratamento de esgoto com fossa séptica e sumidouro nos padrões técnicos e confirme exigido em área urbana;
- X- arborização de vias de circulação, área verde e sistema de lazer;
- XI- implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar;
- XII- cerca divisória/fechamento em todo o perímetro do condomínio;
- XIII- - a coleta de lixo domiciliar será de exclusiva responsabilidade dos moradores, que a encaminhará para os pontos de coleta apropriados de fácil acesso à rede pública coletora de lixo.

Art. 9º Da área total do condomínio rural, serão destinados no mínimo 5% (cinco por cento) para áreas verdes, não computadas eventuais APP - Área de Preservação Permanente.

Art. 10 As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta lei complementar e as estabelecidas em legislação própria.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Câmara Municipal de Vereadores "Jeovani Paulo"

HUMAITÁ/RS

Art. 11 As edificações em cada chácara deverão seguir as seguintes diretrizes:

- I - taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);
- II- obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:
 - a) recuo de 5,00 m (cinco metros), medidos a partir da margem do arruamento, para o alinhamento frontal; e
 - b) recuo mínimo de 3 m (três metros) em relação às divisas laterais.
- III - permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;
- IV - garantia de área de permeabilidade do solo de 100% (cem por cento) da área construída.
- V - obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio; e
- VI - observância da convenção do condomínio.

Capítulo III

O PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 12 A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento será previamente submetido à apreciação da Secretaria Municipal de Obras e Viação.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Obras e Viação tem o prazo de 30 (trinta) dias para apreciação do projeto.

Art. 13 Os projetos e requisitos previstos nesta Lei Complementar deverão obedecer às diretrizes elaboradas pela Secretaria Municipal de Obras e Viação.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Câmara Municipal de Vereadores "Jeovani Paulo"
HUMAITÁ/RS

§ 1º Previamente à elaboração dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural para chacreamento, o empreendedor deverá requerer à Prefeitura Municipal as diretrizes de parcelamento e uso do solo.

§ 2º O requerimento deverá ser apresentado em 03 (três) vias, sendo 02 (duas) protocoladas junto à Secretaria Municipal de Obras e Viação e 01 (uma) via será o comprovante do empreendedor.

§ 3º Acompanharão o requerimento os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis do Foro Regional da Comarca;

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidão negativa de débitos municipais;

IV - localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da proximidade entre o perímetro do chacreamento e a área de expansão urbana;

V - outros documentos exigidos pela legislação municipal, contendo:

a) as divisas da gleba a ser chacreada, contendo demarcação do perímetro da gleba com indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN) e memorial descritivo, conforme descrição constante no documento de propriedade;

b) curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;

c) localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e verde, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba.

VI - outros documentos exigidos pelas legislações federal e estadual, assim como por legislação municipal específica; e

Site: www.camarahumaita.rs.gov.br

Fone: (55) 3525-1413 - e-mail: camara@humaita.rs.gov.br
Av. João Pessoa, 414 - Centro - CEP 98670-000 - HUMAITÁ/RS

"Na busca do progresso e do desenvolvimento"



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Câmara Municipal de Vereadores "Jeovani Paulo"
HUMAITÁ/RS

VII - compromisso de que as chácaras serão pōstas à venda somente após registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 14 A Prefeitura Municipal definirá as diretrizes, no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos, esboçando nas plantas apresentadas pelo interessado:

I - a projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, em conformidade com as normas de sistema viário;

II - as dimensões mínimas de chácaras e quadras, quando houver;

III - o tipo de pavimentação a ser usado nas vias;

IV - localização e identificação da rede de abastecimento de água;

V - a localização do depósito para coleta de lixo seletivo que deverá ser separado conforme a política de recolhimento urbano;

VI - as faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água, e dormentes dos mananciais;

VII - as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia.

§ 1º O parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 2º Recebendo parecer negativo o requerimento será arquivado.

Art. 15 O projeto, a análise da Secretaria Municipal de Obras e Viação, serão apresentados ao Departamento de Aprovação de Projetos antes do prazo final de validade destes últimos, conforme o caso.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Câmara Municipal de Vereadores "Jeovani Paulo"

HUMAITÁ/RS

Art. 16 Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo rural, deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

- I - certidão atualizada do imóvel, mínimo de expedição 30 dias;
- II - certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- III - certidão negativa municipal, estadual e federal;
- IV - projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas pela Secretaria Municipal de Obras e Viação, contendo:
 - a) memorial descritivo;
 - b) planta impressa do projeto, em 03 (três) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD com arquivos do tipo "PDF" (memorial e cronogramas) e "DWG" (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;
 - c) cronograma de execução das obras;
 - d) a subdivisão da área em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;
 - e) sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o
 - f) Sistema Viário;
 - g) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
 - h) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas de preservação permanente, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível, na escala de 1:500;
 - i) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

Site: www.camarahumaita.rs.gov.br

Fone: (55) 3525-1413 - e-mail: camara@humaita.rs.gov.br
Av. João Pessoa, 414 - Centro - CEP 98670-000 - HUMAITÁ/RS

"Na busca do progresso e do desenvolvimento"



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Câmara Municipal de Vereadores "Jeovani Paulo"
HUMAITÁ/RS

- j) a indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;
- k) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto.
- V - cronograma de arborização das vias de circulação e área verde;
- VI - espécies a serem utilizadas na arborização das vias de circulação e de área verde;
- VII - comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo rural, que serão calculados pela Municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano;
- VIII - minuta da convenção de condomínio.

Parágrafo único. Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART's.

Capítulo IV

APROVAÇÃO DO PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 17 A Secretaria Municipal de Obras e Viação terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo rural, para apreciá-lo nos termos do Capítulo anterior.

§ 1º A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 2º Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, a Secretaria Municipal de Obras e Viação facultará ao empreendedor prazo não superior a 30 (trinta) dias para corrigir a irregularidade.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Câmara Municipal de Vereadores "Jeovani Paulo"

HUMAITÁ/RS

§ 3º A abertura de prazo para complementação de documentos fará acrescer, do dobro, o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

Art. 18 Os projetos desaprovados ou que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

§ 1º Em cada caso, poderão as autoridades municipais, aproveitar atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica às hipóteses de caducidade, termo de prazos e arquivamento do projeto, previstos nesta Lei Complementar.

Capítulo V

ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 19 Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município, por termo, as garantias previstas na Lei Municipal 805/1985 (Parcelamento do Solo para Fins Urbanos no Município de Humaitá), observadas as restrições apresentadas na legislação federal.

Art. 20 Aprovado o projeto de chaceamento aberto ou condomínio de chácaras, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º Decorrido o prazo deste artigo o empreendedor decairá do direito à execução do projeto, sendo o processo arquivado.

§ 2º O empreendedor somente poderá requerer o desarquivamento do processo, mediante a renovação das taxas e licenças obtidas.

Art. 21 O alvará de execução das obras não será expedido antes do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente.

Site: www.camarahumaita.rs.gov.br

Fone: (55) 3525-1413 - e-mail: camara@humaita.rs.gov.br
Av. João Pessoa, 414 - Centro - CEP 98670-000 - HUMAITÁ/RS

"Na busca do progresso e do desenvolvimento"



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Câmara Municipal de Vereadores "Jeovani Paulo"
HUMAITÁ/RS

Capítulo VI
DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SEÇÃO I
DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS

Art. 22 A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 23 O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor.

Art. 24 O contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de sua chacara, pelas despesas com obras e serviços do condomínio.

Art. 25 O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas e recebidas as obras do empreendedor.

Capítulo VII
DAS PENALIDADES

Art. 26 As obras de implantação de chacreamento aberto ou condomínio de chácaras, executadas sem a aprovação da Prefeitura, serão consideradas clandestinas, o que ensejará o embargo imediato, das mesmas.

Art. 27 Os loteamentos e condomínios de chácaras clandestinos somente poderão retomar suas obras após a quitação das multas e após serem regularizadas as licenças junto à Prefeitura, rigorosamente, dentro dos prazos estipulados por esta Lei.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Câmara Municipal de Vereadores "Jeovani Paulo"
HUMAITÁ/RS

Art. 28 No prazo de 60(sessenta) dias deverá o notificado/empreendedor regularizar o chacreamento.

Art. 29 Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados pelo Município para cumprirem a obrigação na forma dos artigos anteriores; e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, poderão sofrer sanções determinadas pelo município.

Paragrafo único. A fiscalização e aplicação das sanções competem à Secretaria Municipal de Obras e Viação.

Art. 30 A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

Art. 31 Os projetos cuja aprovação tenha caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área à condição de zoneamento anterior, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de 02 (dois) anos.

Art. 32 Constatado a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam com os registros e averbações cartorários do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes.

Art. 33 REVOGADO

Art. 34 Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei Complementar sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Municipal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Câmara Municipal de Vereadores "Jeovani Paulo"
HUMAITÁ/RS

CAPÍTULO VIII

DA REGULARIZAÇÃO DOS CHACREAMENTOS CLANDESTINOS

Art. 35 Os parcelamentos do solo para fins de chacreamento irregularmente implantados anteriormente à vigência desta Lei poderão dar início ao processo de regularização nos termos desta lei.

§ 1º. Enquadram-se na hipótese deste artigo os empreendimentos que atenderem aos seguintes requisitos:

I - ter sido implantado até a publicação desta lei;

II - possuir pelo menos 10% (dez por cento) das unidades parceladas com edificações concluídas e em condições de habitabilidade;

III - localizar-se em região que não se enquadre dentre aquelas para as quais haja vedação expressa para esse tipo de ocupação nesta Lei;

IV - ser dotado de infraestrutura mínima no que concerne à rede de água e disponibilidade de energia elétrica;

V - compatibilidade de adequação quanto aos padrões essenciais definidos nesta Lei, de forma a garantir a manutenção da natureza do parcelamento destinado a formação de sítios de recreio;

VI - área mínima de 1.000 (mil) metros quadrados para as unidades parceladas.

§ 2º. A Secretaria Municipal de Habitação, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da entrada em vigor desta Lei, regulamentará o processo de licenciamento corretivo integrado de que trata o presente artigo, observados os critérios estabelecidos acima e preservando, no que for possível, as exigências previstas para os licenciamentos regulares.

Art. 36 O órgão competente para a aprovação dos projetos de parcelamento do solo encaminhará à Procuradoria Geral do Município, para que sejam tomadas medidas judiciais cabíveis, depois de esgotadas as providências a seu cargo, relatórios circunstanciados sobre os loteamentos clandestinos identificados e sobre o descumprimento de termos de compromisso tomados no curso dos processos de licenciamentos dos empreendimentos de que trata esta Lei.

Site: www.camarahumaita.rs.gov.br

Fone: (55) 3525-1413 - e-mail: camara@humaita.rs.gov.br
Av. João Pessoa, 414 - Centro - CEP 98670-000 - HUMAITÁ/RS

"Na busca do progresso e do desenvolvimento"



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Câmara Municipal de Vereadores "Jeovani Paulo"
HUMAITÁ/RS

Capítulo VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 37 Os parcelamentos do solo rural para chaceamento de recreio aprovados com base nesta Lei Complementar deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das chácaras.

Art. 38 A Secretaria Municipal de Obras e Viação resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes.

Art. 39 Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Gabinete da Câmara Municipal de
Vereadores de Humaitá, 11 de dezembro de
2019.

LUIS VANDERLEI PAZ,
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES.

Registre-se e Publique-se:

IRENO M. BRAUN
SECRETÁRIO