



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

**LEI MUNICIPAL N.º 4.191, DE 09 DE DEZEMBRO DE 2015**

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FARROUPILHA, RS

FAZ SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte

**L E I**

CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Farroupilha rege-se por esta Lei, observadas, no que couber, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes e as diretrizes da Lei Federal n.º 10.257, de 10-07-2001 - Estatuto da Cidade, da Lei Federal n.º 12.587, de 03-01-2012 - Diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana, da Lei Federal n.º 13.089, de 12-01-2015 - Estatuto da Metrópole, e do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial Integrado do Município de Farroupilha - PDDTI.

Art. 2º Para os fins desta Lei consideram-se:

I - zona urbana: área estabelecida pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial Integrado - PDDTI;

II - zona rural: área estabelecida pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial Integrado - PDDTI;

III - regularização fundiária de interesse social: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais promovidas pelo Poder Público que visem adequar assentamentos informais preexistentes, ocupados predominantemente por população de baixa renda, nos casos em que existem direitos reais legalmente constituídos, ou ainda conformações legais por ação discricionária do Poder Público, quando se tratar de Área Especial de Interesse Social - AEIS;

IV - regularização fundiária de interesse específico: medidas específicas que o Poder Público poderá estabelecer para a regularização de parcelamentos não autorizados ou executados sem



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

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

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

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

VII - unidade autônoma: unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio por lotes;

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

IX - 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;

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

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

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

XIII - 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;

XIV - 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;

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

XVI - licença urbanística e ambiental: ato administrativo em que são estabelecidas as condições



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

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;

XVII - licença final: 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;

XVIII - termo de vistoria final e recebimento: ato administrativo vinculado que declara que o empreendimento foi fisicamente implantado e executado de forma regular;

XIX - Área Especial de Interesse Social - AEIS: áreas definidas pelo PDDTI destinadas predominantemente a programas habitacionais de interesse social e a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo; e

XX - empreendedor: proprietário do imóvel a ser parcelado e que responde pela implantação do parcelamento;

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

XXII - desmembramento: é a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

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

XXIV - condomínio por 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

XXV - parcelamento integrado à edificação: é a variante de condomínio por lotes em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização.

§ 1º 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.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

§ 2º Além do proprietário do imóvel, admite-se como empreendedor:

a) 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;

b) 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;

c) 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

d) 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.

CAPÍTULO II  
DAS FORMAS DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 3º Parcelamento do solo urbano é a divisão da gleba em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado sob a forma de loteamento ou desmembramento, sempre mediante aprovação do Município, obedecendo às diretrizes desta Lei e aos padrões urbanísticos estabelecidos.

§ 1º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas.

§ 2º O Município, por meio de órgão técnico competente, poderá exigir reserva de faixa não-edificável em frente, lateral ou fundo de lotes, para ali localizar redes de água, de esgoto, drenagem ou equipamento urbano, com largura de três metros de cada lado do eixo da rede.

§ 3º Deverão ser identificadas as áreas com restrições ambientais, em especial, as Áreas de Preservação Permanente - APPs, sendo estas áreas descontadas do total da área útil parcelável, não incidindo sobre as mesmas, as áreas descritas no art. 22.

§ 4º Os parcelamentos do solo deverão ter na sua concepção a permanência das condições



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

hidrológicas originais da bacia, através de alternativas de amortecimento da vazão pluvial, respeitadas as diretrizes estabelecidas pelo Município.

§ 5º Os projetos de parcelamento do solo devem abranger a totalidade do imóvel matriculado.

§ 6º Nas áreas urbanas em que houver Áreas de Preservação Permanente - APPs, a edificação deverá respeitar as faixas não edificáveis, conforme classificação do Marco Regulatório. (Incluído pela Lei Municipal nº 4814, de 2023)

Art. 4º O parcelamento obedecerá às normas urbanísticas e ambientais aqui dispostas e demais disposições legais pertinentes.

Parágrafo único. Também ficam obrigados ao cumprimento das disposições firmadas pela presente Lei, o parcelamento do solo em virtude de divisão de imóvel, seja amigável ou judicial, inclusive quando praticada em inventário.

Art. 5º O parcelamento do solo para fins urbanos, observado o zoneamento, será realizado sob as formas de loteamento, desmembramento, fracionamento ou condomínio por lotes.

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. 6º Poderão ser implantados parcelamentos visando a chácaras ou sítios de lazer de baixa densidade, sendo esses núcleos residenciais voltados a esse fim.

Art. 6º-A O Poder Executivo Municipal poderá expressar concordância com desmembramento de imóvel rural, nos termos do art. 4º, parágrafo único, alínea d, do Decreto Federal nº 62.504, de 08-04-1968, e demais disposições legais pertinentes, se a atividade pretendida para o local for permitida pela legislação municipal. (Incluído pela Lei Municipal nº 4805, de 2023)

CAPÍTULO III  
DAS NORMAS AMBIENTAIS E URBANÍSTICAS GERAIS

Art. 7º Na implantação de parcelamento do solo para fins urbanos serão observadas as normas gerais para cada modalidade, de acordo com Anexo Único, conforme exigências estabelecidas pelo órgão ambiental.

Art. 8º Poderá ser admitida mais de uma modalidade de parcelamento em um mesmo



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

empreendimento, considerando-se as demais restrições pertinentes.

CAPÍTULO IV  
DAS NORMAS URBANÍSTICAS

Seção I  
Das Normas Gerais Ambientais

~~Art. 9º Não será permitido o parcelamento do solo em:~~

Art. 9º Não será permitido o parcelamento do solo, para fins urbanos, de acordo com o que estabelecem as Leis Federais nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nº 7.803, de 18 de julho de 1989 e nº 12.651, de 25 de maio de 2012: (Redação dada pela Lei Municipal nº 4814, de 2023)

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;

III - áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se observadas as exigências estabelecidas 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:~~

V - em áreas de preservação ecológica, assim definidas como sendo as áreas de preservação permanentes elencadas na Lei Federal nº 12.651, de 25-05-2012, ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção. (Redação dada pela Lei Municipal nº 4668, de 2021)

§ 1º Ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, desde a borda da calha do leito regular, de acordo com a classificação da restrição ambiental, nos termos que disciplina o Marco Regulatório para as Áreas de Preservação Permanente consolidadas junto aos corpos hídricos do perímetro urbano sede do Município de Farroupilha: (Incluído pela Lei Municipal nº 4814, de 2023)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

I - de 30 (trinta) metros, contados da borda do leito sazonal regular do corpo d'água, nos locais em que a restrição ambiental é considerada alta; (Incluído pela Lei Municipal nº 4814, de 2023)

II - de 15 (quinze) metros, contados da borda do leito sazonal regular do corpo d'água, nos locais em que a restrição ambiental é considerada média (ou apresentou-se polígonos mistos de sensibilidade moderada ou alta e baixa); (Incluído pela Lei Municipal nº 4814, de 2023)

III - de 5 (cinco) metros, contados da borda do leito sazonal regular do corpo d'água, nos locais em que a restrição ambiental é considerada baixa (ou misto de baixa e moderada). (Incluído pela Lei Municipal nº 4814, de 2023)

§ 2º Nas nascentes, ou onde forem identificados olhos d'água perenes, seja qual for a situação topográfica, a faixa não edificável de APP é correspondente ao raio de 50 (cinquenta) metros do local. (Incluído pela Lei Municipal nº 4814, de 2023)

~~a) ao longo de rio ou qualquer curso de água, em faixa marginal, nunca inferior a 15 (quinze) metros; (Revogado pela Lei Municipal nº 4668, de 2021)~~

~~b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios de água naturais ou artificiais, em faixa marginal nunca inferior a 15,00m (quinze metros); (Revogado pela Lei Municipal nº 4668, de 2021)~~

~~c) nas nascentes, mesmo nos chamados olhos d'água, seja qual for a situação topográfica, num raio de 50,00m (cinquenta metros); (Revogado pela Lei Municipal nº 4668, de 2021)~~

~~d) no topo de morros e montes; (Revogado pela Lei Municipal nº 4668, de 2021)~~

~~e) nas encostas com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declividade; (Revogado pela Lei Municipal nº 4668, de 2021)~~

~~f) a atenuar a erosão das terras; (Revogado pela Lei Municipal nº 4668, de 2021)~~

~~g) a proteger sítios de excepcional beleza, valor científico ou histórico; e (Revogado pela Lei Municipal nº 4668, de 2021)~~

~~h) a asilar exemplares de fauna e da flora ameaçados de extinção. (Revogado pela Lei Municipal nº 4668, de 2021)~~



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

Art. 10. 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. 11. Os cursos de água não poderão ser aterrados ou canalizados sem prévia autorização do Município e, no que couber, dos demais órgãos Federais e Estaduais competentes.

Art. 12. O Município deverá especificar os estudos técnicos a serem apresentados pelo empreendedor quando das necessidades aqui estabelecidas.

Seção II

Das Normas Urbanísticas Gerais Subseção I Dos Quarteirões, Lotes e Unidades Autônomas

Art. 13. Os lotes e quarteirões e unidades autônomas, deverão atender aos requisitos do Anexo Único, 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 ao indicado no Anexo Único.

§ 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.

§ 3º As edificações existentes sobre a gleba a parcelar devem observar os parâmetros urbanísticos correspondentes. Subseção II Das Vias de Comunicação

Art. 14. 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 suporte, a suas expensas, todos os ônus decorrentes desta implantação.

Art. 15. Os projetos de parcelamento atenderão à hierarquização das vias pela sua função, conforme o PDDTI, sendo:

I - Rodovias: são consideradas integrantes da Rede Viária Estrutural, independentemente de suas características físicas, sendo utilizadas como ligação do Município com os demais Municípios e Estados da Federação, sendo a segurança e fluidez do tráfego condicionantes prioritárias da disciplina do uso e ocupação do solo das propriedades lindeiras. Classificam-se em:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

a) Rodovias Federais, Estaduais e Municipais: são vias de ligação interurbana que alimentam e complementam a malha viária local, com características de alta fluidez, baixa acessibilidade e próprias para os sistemas de transporte de alta capacidade e de carga, com trânsito livre;

b) Estradas Vicinais: são vias situadas na zona de atividade primária, onde circula a produção primária e integram as localidades do interior do Município.

II - Vias Arteriais: são as vias com características de média e alta fluidez, inseridas na área urbana, formando uma malha contínua, que promove a circulação de longa distância e interliga bairros e áreas distantes, sendo projetadas para conduzir volumes de tráfego elevados. Dividem-se em:

a) Vias Arteriais Periféricas: são as vias de alto nível de fluidez e baixo nível de acessibilidade aos lotes lindeiros e têm por objetivo conduzir os tráfegos de carga e de passagem de longa distância, preservando o sistema viário da concentração urbana central;

b) Vias Arteriais Internas: são vias que apresentam elevados níveis de fluidez, preservando a acessibilidade aos lotes lindeiros, desenvolvem-se na concentração urbana, com base num modelo de malha reticulada e desempenham função urbanística estruturadora.

III - Vias Coletoras: são as vias de ligação entre as vias locais e arteriais e que recebem e distribuem o tráfego, com equilíbrio entre fluidez e acessibilidade, integração com o uso e ocupação do solo, bem como transporte coletivo compartilhado com o tráfego geral.

IV - Vias Locais: são as vias com acesso imediato aos prédios residenciais, comerciais e industriais e intensa integração com o uso e ocupação do solo, promovendo a distribuição do tráfego local, com baixa fluidez de tráfego e alta acessibilidade.

V - Vias Marginais: são vias paralelas e adjacentes às rodovias, que têm função de atender ao tráfego urbano de média distância e ao tráfego local.

VI - Vias Especiais: são as vias que por suas características diferenciadas de localização ou uso, são objeto de Projeto Especial.

VII - Rotas Ciclovias: são as vias com características geométricas e infraestrutura própria ao uso de bicicletas.

VIII - Passagens de pedestres: são as vias de circulação permitida somente aos pedestres, constituídas pelos passeios públicos e escadarias, com características próprias de espaços abertos



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

exclusivos à circulação de pessoas.

Art. 16. A largura das vias de comunicação, sua divisão em faixas de rolamento e passeio e demais especificações técnicas deverão obedecer aos padrões mínimos dispostos no PDDTI.

§ 1º Os passeios para pedestres e canteiros centrais das vias de comunicação projetada s 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.

§ 2º No traçado das vias públicas se deverá:

a) observar ângulo de interseção não inferior a 60 (sessenta) graus;

b) evitar as curvas reversas e, se existentes, deverão ser ligadas por tangentes de comprimento mínimo de 30,00m (trinta metros) para vias com largura inferior a 20,00m (vinte metros), e no mínimo 50,00m (cinquenta metros) para as demais; e

c) a inclinação máxima das vias públicas não poderá ultrapassar 20% (vinte por cento), salvo casos excepcionais os quais serão analisados pela CTPM.

~~Art. 17. É obrigatória a reserva de área não edificável, com largura mínima de 15,00 de cada lado, ao longo de das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, salvo maiores exigências de legislação específica.~~

Art. 17. No parcelamento de solo é obrigatória a reserva de faixa não edificável, salvo maiores exigências de legislação específica, com largura mínima de: (Redação dada pela Lei Municipal nº 4610, de 2020)

I - 15,00 (quinze) metros, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das ferrovias; (Incluído pela Lei Municipal nº 4610, de 2020)

II - 7,00 (sete) metros, ao longo das faixas de domínio público das rodovias. (Incluído pela Lei Municipal nº 4610, de 2020)

~~Art. 18. 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 15,00m (quinze metros).~~

Art. 18. Os parcelamentos situados ao longo das rodovias federais e estaduais deverão



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

conter arruamento paralelo e contíguo às faixas de domínio, com largura mínima de 7,00m (sete metros). (Redação dada pela Lei Municipal nº 4610, de 2020)

~~§ 1º Na impossibilidade técnica de atender o caput, será obrigatória a reserva de faixa não edificada com largura mínima de 15,00m (quinze metros), contíguas às faixas de domínio, para a qual não será admitida testada de lotes.~~

§ 1º Na impossibilidade técnica de atender o caput, será obrigatória a reserva de faixa não edificável com largura mínima de 7,00m (sete metros), contígua às faixas de domínio, para a qual não será admitida testada de lotes. (Redação dada pela Lei Municipal nº 4610, de 2020)

§ 2º A aprovação final de parcelamentos de solo acima de 50 lotes, lindeiros às rodovias estaduais fica vinculada à apresentação de termo de viabilidade de acesso junto ao órgão competente. (Incluído pela Lei Municipal nº 4575, de 2019)

§ 3º A aprovação final de parcelamentos de solo abaixo de 50 lotes, lindeiros às rodovias estaduais fica vinculada à apresentação do termo de ciência e compromisso do proprietário. (Incluído pela Lei Municipal nº 4575, de 2019)

Art. 19. Todos os loteamentos deverão, além de assegurar a continuidade das ruas e avenidas contíguas existentes ou projetadas, incorporar ao seu traçado viário as vias de circulação previstas no Sistema Viário Municipal, quando contidas na gleba ou lindeiras a esta, segundo previsão legal posta nesta Lei.

§ 1º Quando não houver condições técnicas para a continuidade de via projetada do loteamento, deverá ter projetada e executada praça de retorno (cul-de-sac), conforme previsto no PDDTI.

§ 2º Todas as áreas viárias de uso público devem ser transferidas ao Município quando do registro do loteamento. Subseção III Das Áreas não viárias de Uso Público

Art. 20. 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. 21. As áreas não viárias de uso público terão garantido acesso direto à via pública, independente da modalidade de parcelamento a que pertencer.

Art. 22. No parcelamento nas formas de loteamento, desmembramento e condomínio por



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

lotes, deverá ser reservada área para uso público não viária, correspondente ao mínimo de 15% (quinze por cento) da área útil parcelável, a qual deverá ser doada ao Município, sem qualquer ônus para este, sendo 7,5% (sete vírgula cinco por cento) destinados à área de recreação e 7,5% (sete vírgula cinco por cento) para instalação de equipamentos públicos comunitários.

§ 1º Exceção-se, para efeito de cálculo da área útil parcelável as áreas de preservação permanente - APPs, desde que tituladas em favor do Município, as faixas de domínio público e das redes de transmissão de energia elétrica e as áreas viárias.

§ 2º A área referida no caput, poderá ser traduzida em outros bens imóveis e edificações situadas fora do empreendimento, mantida a equivalência de valores monetários e expresso o interesse público, observadas as seguintes condições:

I - as áreas públicas que sejam objeto de doação fora do parcelamento proposto deverão constar no projeto urbanístico e memorial descritivo do parcelamento do solo apresentados;

II - uma vez expresso o interesse público, através da manifestação do órgão competente, na doação de bens imóveis fora do parcelamento proposto pelo empreendedor, o Poder Executivo, através de seu corpo técnico, realizará avaliação da equivalência de valores entre a área parcelada e a proposta;

III - Quando a opção for converter o valor da área em moeda corrente nacional, com aquiescência do Município, o valor será destinado à aquisição de outras áreas para a implantação de equipamentos comunitários, sendo que a forma de pagamento será regulamentada por decreto do Poder Executivo Municipal.

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

Art. 23. As áreas públicas devem ser transferidas ao Município quando do registro do loteamento, cercadas conforme normas municipais e deverão receber placas indicando finalidade.

CAPÍTULO V  
DAS NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

Seção I  
Do Desmembramento

Art. 24. Não haverá destinação de áreas públicas se o desmembramento decorrer de:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

a) loteamento em que já tenha ocorrido destinação de áreas públicas no mesmo percentual estabelecido no art. 22 desta Lei;

b) área total matriculada igual ou inferior a 2.400,00 m<sup>2</sup> (dois mil e quatrocentos metros quadrados).

Art. 25. Se o desmembramento decorrer de loteamento cuja destinação de áreas públicas tenha sido inferior à mínima prevista no art. 22 desta Lei, será exigida a respectiva complementação.

Art. 26. O desmembramento que não exigir destinação de áreas públicas também pode ser denominado fracionamento.

Seção II  
Do Condomínio por Lotes

Art. 27. Caberá ao órgão de planejamento estabelecer critérios e quantitativos para definição do projeto urbanístico, distância necessária entre empreendimentos para evitar descontinuidade viária e o máximo de unidades permitidas.

Art. 28. Em qualquer caso, o projeto urbanístico deverá contemplar, além do previsto no art. 22 desta Lei, o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) da área do empreendimento para uso comum dos condôminos, dos quais no mínimo 50% (cinquenta por cento) destinados ao lazer e recreação, e no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) destinados a reflorestamento e/ou manutenção da mata nativa.

Art. 29. Nos condomínios por lotes será exigido controle de acesso por guarita, portaria, bem como o fechamento do perímetro por cerca ou muro.

§ 1º As vias de circulação externa ao fechamento do condomínio deverão manter recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) de largura para ajardinamento, arborização, podendo tal ser incorporado ao passeio público.

§ 2º Quando murados, a cada fração que exceder a altura de 3,00m (três metros) deverá corresponder equivalente acréscimo ao recuo referido no parágrafo anterior.

Art. 30. Fica assegurado ao Poder Público o acesso irrestrito aos condomínios por lotes, inclusive quando integrados à edificação, para o cumprimento das operações relativas à verificação



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

dos serviços e fiscalização que lhe são cabíveis.

Art. 31. O sistema viário existente, ou previsto pelo Município, não poderá ser prejudicado, devendo sua hierarquia ser mantida e atendida junto ao projeto de parcelamento.

Parágrafo único. Poderão ser requeridas vias públicas paralelas ao entorno do fechamento do condomínio para preservar a continuidade viária, a critério do órgão competente.

Art. 32. A largura das vias internas não poderá ser inferior a 9,00m (nove metros), com no mínimo 6,00m (seis metros) de pista de rolamento, exceto para passagem de pedestres.

Art. 33. Aos condôminos cabe a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas ao uso comum, da infraestrutura básica e complementar interna, do paisagismo, do acondicionamento e condução adequada dos resíduos sólidos.

Art. 34. São considerados de propriedade e responsabilidade comum dos condôminos, além daquelas constantes em convenção de condomínio:

- a) vias de acesso às unidades autônomas;
- b) infraestrutura instalada;
- c) áreas de uso comum;
- d) áreas de lazer;
- e) fechamento externo (muros, cercas, outros) e faixas de proteção não-edificáveis; e
- f) guaritas.

~~Art. 35. As áreas degradadas que integrarem espaços de uso comum serão recuperadas e mantidas pelos condôminos, bem como as APPs a eles incorporadas. (Revogado pela Lei Municipal nº 4668, de 2021)~~

~~§ 1º Quando houver recurso hídrico, será obrigatoriamente recomposta a mata ciliar. (Revogado pela Lei Municipal nº 4668, de 2021)~~

~~§ 2º Às áreas de uso comum será dado tratamento paisagístico a constar junto às atribuições na~~



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

~~convenção de condomínio. (Revogado pela Lei Municipal nº 4668, de 2021)~~

Seção III

Das Chácaras ou Sítios de Lazer

Art. 36. As chácaras ou sítios de lazer resultam de parcelamento de solo em locais de incentivo à atividade habitacional e de lazer de baixa densidade, sendo possíveis nas zonas ambientais ZAG e ZAH.

§ 1º A área mínima das chácaras ou sítios de lazer, será de 2.500,00m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), correspondendo a uma economia domiciliar.

§ 2º Deverão ser atendidos os mesmos parâmetros previstos nesta Lei para parcelamento do solo.

Art. 37. Na zona ambiental ZAJ serão admitidas chácaras ou sítios de recreio, desde que atendido o módulo mínimo rural e o parcelamento seja autorizado pelo INCRA.

Seção IV

Do Parcelamento de Interesse Social

Art. 38. O parcelamento de interesse social poderá ser implantado nas Áreas de Interesse Social - AEIS, exceto quando de iniciativa do Poder Público, que poderão ser executadas em qualquer zona.

Art. 39. 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. 40. Os parâmetros para parcelamentos de interesse social serão definidos por lei específica.

Art. 41. Deverá ser implantada no mínimo a infraestrutura básica prevista na presente Lei.

CAPÍTULO VI

DAS OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR NA IMPLANTAÇÃO DE PARCELAMENTOS

Seção I

Do empreendedor



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

Art. 42. Nos parcelamentos cabe ao empreendedor executar:

I - a demarcação:

a) dos lotes;

b) das áreas não-viárias destinadas ao uso público;

c) das unidades autônomas e áreas destinadas ao uso comum quando nos condomínios por lotes; e

d) dos limites das APPs;

II - a implantação:

a) do sistema viário, com abertura da largura total das vias;

b) da rede de abastecimento de água potável;

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. 22 e 23;

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;

k) do sistema de esgotamento sanitário;

l) dos elementos da infraestrutura complementar, no que couber;

m) das edificações quando parcelamento integrado à edificação; e



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

n) das medidas necessárias à recuperação/preservação de APP, quando definido na licença urbanística e ambiental emitida pelo órgão licenciador.

o) *do sistema de identificação dos logradouros públicos.*" (Incluído pela Lei Municipal nº 4450, de 2018)

§ 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 estação de tratamento de efluentes – ETE.~~

§ 2º *Acima de 50 lotes é obrigatória a execução da estação de tratamento de efluentes – ETE.*" (Redação dada pela Lei Municipal nº 4469, de 2018)

§ 2º-A *É obrigatória a execução do sistema coletivo de esgoto por meio de rede do tipo separador absoluto.*" (Incluído pela Lei Municipal nº 4469, de 2018)

§ 3º A critério da concessionária de serviço de esgotamento sanitário, poderá ser dispensado e/ou substituído a obrigatoriedade da ETE por outro investimento, destinado especificamente à efetivação do Plano Municipal de Saneamento Básico.

§ 4º O Poder Público, por intermédio da concessionária de serviço de esgotamento sanitário, poderá co-participar, juntamente com o empreendedor ou outros setores públicos para a efetivação do disposto no § 1.º deste artigo.

§ 5º O empreendedor poderá ocupar área pública não-viária para instalar a ETE, desde que obrigatoriamente utilize o sistema de esgoto por gravidade, com aprovação do Município e da concessionária de serviço de esgotamento sanitário.

§ 6º Havendo interesse público, devidamente justificado no sentido de que o próprio Município pavemente de forma diversa da aprovada pelo loteador, em substituição ao cumprimento da obrigação estipulada para o local, poderá ser, mediante ajuste entre as partes, e sem incidência de contribuição de melhoria, autorizada a execução da pavimentação de trecho de pista de rolamento de via em outra via fora do empreendimento, observada a correspondência de metragem e materiais, nos termos do regulamento. (Incluído pela Lei Municipal nº 4745, de 2022)

Art. 43. No caso de desmembramento inexistindo a infraestrutura acima identificada, ou sendo



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

a mesma deficiente ou incompleta, o proprietário de gleba a ser desmembrada deverá providenciar, a suas expensas, a execução, reparação ou complementação da dita infraestrutura.

Art. 44. É de responsabilidade do empreendedor a manutenção da infraestrutura básica, complementar e das áreas públicas não-viárias.

§ 1º No caso de loteamento a responsabilidade citada no caput é do empreendedor até a expedição do Termo de Vistoria Final e Recebimento por parte do Poder Público.

§ 2º No caso de condomínio por lotes, a responsabilidade citada no caput se dá até a expedição da Licença Final e o registro da instituição de condomínio no Registro de Imóveis.

Seção II  
Do Poder Público

Art. 45. Ao Poder Público, seus concessionários e permissionários, uma vez expedida a Licença Final e Termo de Vistoria Final e Recebimento 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. 46. 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.

CAPÍTULO VII  
DA APROVAÇÃO PRELIMINAR URBANÍSTICA E AMBIENTAL

Art. 47. Para Aprovação Preliminar Urbanística e Ambiental do projeto de parcelamento, o empreendedor deverá apresentar os documentos relativos à gleba, de acordo com a etapa pertinente.

I - A Aprovação Preliminar Urbanística e Ambiental é condicionada ao atendimento das seguintes diretrizes urbanísticas e ambientais:

- a) zoneamento de uso do solo incidente na gleba;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

- b) traçado viário considerando a hierarquia prevista;
- c) restrições ambientais, tais como APPs;
- d) localização aproximada das áreas para equipamentos públicos, urbanos e comunitários, e áreas livres para uso público;
- e) condições de acessibilidade; e
- f) condições complementares relacionadas à infraestrutura básica indicada pelo órgão licenciador.

II - Para a Aprovação Preliminar Urbanística e Ambiental serão apresentados os seguintes documentos relativos à gleba:

1. cópia do título de propriedade e correspondente registro atualizado no prazo de 30 (trinta) dias;
2. planta de situação referida à cartografia municipal;
3. levantamento planialtimétrico indicando, além dos limites e confrontações:
  - a) curvas de nível com equidistância de 1,00m (um metro);
  - b) área, medidas e confrontações das divisas tituladas;
  - c) edificações e benfeitorias existentes;
  - d) hidrologia;
  - e) sistema viário existente e contíguo; e
  - f) incidência de dutos ou outros equipamentos urbanos.
1. projeto urbanístico do parcelamento pretendido;
2. estudo de Impacto de Vizinhança, quando exigível, na forma da Lei;
3. condicionantes para o abastecimento de água, para a energia elétrica e para o esgotamento sanitário fornecidos pela concessionária de serviços;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

4. laudo geológico;
5. laudo de cobertura vegetal;
6. laudo de fauna.

III - De posse da Aprovação Preliminar Urbanística e Ambiental, no prazo de 2 (dois) meses, sob pena de arquivamento do pedido, o empreendedor manifestará por escrito o interesse no prosseguimento da análise anexando:

- a) solicitação de Licença de Instalação Ambiental;
- b) demais exigências contidas nos art. 47 e 48, conforme o caso.

§ 1º Ante o licenciamento prévio ambiental, as diretrizes urbanísticas e ambientais poderão ser alteradas ou substituídas.

§ 2º A definição das diretrizes urbanísticas e ambientais referida no caput será expressa em planta acompanhada de comunicação de despacho com validade de 6 (seis) meses.

CAPÍTULO VIII  
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I  
Da Documentação Exigida para Parcelar

Art. 48. No parcelamento na forma de loteamento, atendida a exigência firmada pelo artigo anterior, o empreendedor do imóvel deverá requerer aprovação do respectivo projeto, indicando nome por extenso, CPF, nacionalidade, e domicílio do requerente e, quando for o caso, o contrato social e CNPJ, completando com os documentos a seguir relacionados:

I - documentos de ordem legal:

a) descrição do loteamento indicando:

1. denominação;
2. localização, bem como dados auxiliares sobre sua posição em relação às vias de acesso;
3. área total do imóvel, com descrição das linhas de divisa e nomes dos confrontantes da gleba;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

e

4. quadro percentual, número de lotes e unidades autônomas;

b) Termo de Compromisso firmando todas as obrigações assumidas, os prazos de execução das obras e a indicação dos lotes ou as unidades autônomas ofertados na garantia das obrigações;

c) certidão vintenária, com indicação de natureza e data de cada título, número e data das transcrições, ou certidões de títulos e provas de que se acham devidamente transcritos;

d) certidão negativa de registro de imóveis referente aos direitos reais enumerados no art. 1.225 do Código Civil;

e) se o imóvel estiver sujeito à cláusula ou condição, ou gravado com direito real, declaração formal de seu titular passada em cartório e devidamente registrada, autorizando o parcelamento da gleba e a contratação e venda dos lotes ou das unidades autônomas;

f) declaração formal do interessado, com outorga uxória passada em cartório, de que todas as despesas decorrentes da urbanização da gleba e previstas no memorial e de projetos apresentados correrão por própria conta, já estando as mesmas incluídas no preço dos lotes ou das unidades autônomas, não cabendo aos compromissários compradores e/ou Município qualquer ônus;

g) certidão negativa do imóvel pela Fazenda Federal, Estadual e Municipal, do Foro e do Ofício de Protestos de Títulos e Documentos; e

h) modelo de contrato-tipo impresso contendo as condições de pagamento e as obrigações das partes contratantes com relação a serviços públicos e melhoramentos que serão executados, constantes do Termo de Compromisso, e mais cláusulas de seguinte teor:

1. O adquirente declara, desde logo, estar ciente da planta do parcelamento, aprovada pelo Município"; e

2. Transcorridos os prazos fixados pelo Município para a realização das condições impostas pela presente Lei, e não concluídas conforme o prometido pelo proprietário/parcelador, o promitente-comprador deverá suspender o pagamento das prestações, conforme a lei".

II - documentos de ordem técnica:

a) memorial descritivo contendo: descrição da gleba, área total, limites e confrontações



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

atualizadas:

1. cálculo ou quadro percentual da área parcelada;
2. descrição das áreas para uso público e para uso privado; e

3. características fundamentais das redes de água e esgoto pluvial, do sistema de esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação e cercamento das áreas públicas não viárias.

b) planta de situação da gleba com a indicação de área e medidas em conformidade com título de propriedade registrado;

c) planta planialtimétrica do levantamento topográfico da gleba, com curvas de nível de metro em metro, ultrapassando o perímetro da gleba a parcelar em todos os sentidos em 50,00m (cinquenta metros), georeferenciada na projeção Universal Transversa de Mercator - UTM, Datum SIRGAS 2000, Fuso 22, Meridiano Central -51° e utilizando a RN (Referência de Nível) da rede municipal, indicando com exatidão os detalhes da gleba a parcelar, tais como: vias de comunicação existentes, obras de arte, cursos d'água, mananciais, sangas e outros acidentes naturais, bem como a localização de uma ou mais RN na gleba, referida a RN inicial da gleba, na escala 1:1000 (um para mil) ou 1:2000 (um para dois mil) e conterá o sistema viário proposto;

d) planta planimétrica do projeto, contendo os arruamentos, áreas institucionais, espaços reservados, lotes ou as unidades autônomas, obras de artes, construções existentes, demais elementos projetados, todos devidamente cotados e que permitam o completo conhecimento do plano de parcelamento;

e) perfis longitudinais de cada uma das vias com greides existentes e do projeto, indicados os cortes e aterros previstos e obras de contenção, nas escalas horizontal 1:1000 (um para mil) ou 1:2000 (um para dois mil) e vertical 1:2000 (um para dois mil);

f) perfis transversais das vias projetadas, com a largura dos passeios, faixas de rodagem, bem como declividades em função da pavimentação proposta para cada logradouro em número suficiente, de acordo com acidentes do terreno, na escala 1:100 (um para cem);

g) viabilidade de acesso e/ou, quando for o caso, projeto de trevos de acesso para o empreendimento que tenham acesso por rodovias Estaduais ou Federais, atendendo as diretrizes do órgão competente;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

h) projeto completo da rede de distribuição d'água atendendo as diretrizes da concessionária de serviços de água;

i) projeto completo da rede de drenagem e esgotamento pluvial de acordo com normas do Município;

j) projeto completo da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública de acordo com as normas adotadas pelo órgão competente;

k) projeto de obras de arte, se houver;

l) projeto de pavimentação, com especificação dos materiais a serem empregados, inclusive dos cordões;

m) projeto de cercamento da área pública não-viária;

n) orçamento detalhado, com relação de materiais e serviços dos projetos apresentados;

o) cronograma físico-financeiro de obras;

p) projeto completo do Sistema de Esgotamento Sanitário, atendendo as diretrizes da concessionária de serviço de esgotamento sanitário; e

q) quando não autorizada pela concessionária de serviço de esgotamento sanitário a utilização de ETE já existente, o projeto completo da Estação de Tratamento de Efluentes (ETE), conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ou Fundação Estadual de Proteção Ambiental.

§ 1º § I.º O Município poderá exigir, além dos elementos acima, a apresentação de outras plantas, documentos e detalhes que julgar necessários para a perfeita elucidação do projeto ou da situação legal do imóvel ou de seus proprietários.

§ 2º As plantas, desenhos, cálculos, memoriais, serviços e obras de que trata o presente artigo e seus itens deverão ser assinados pelo empreendedor e por profissional devidamente habilitado pelo CREA ou CAU.

§ 3º Além do previsto no inciso II, alínea a, o memorial descritivo de condomínio por lotes deve conter as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações, bem como refletir-se integralmente na convenção de condomínio.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

Art. 49. No parcelamento na forma de desmembramento o empreendedor do imóvel deverá requerer a aprovação do projeto, indicando nome por extenso, nacionalidade, CPF e domicílio e, quando for o caso, o contrato social e CNPJ, complementando com os seguintes documentos:

I - título de propriedade e respectiva matrícula;

II - planta de situação da gleba com a indicação de área e medidas em conformidade com o título de propriedade;

III - planta planialtimétrica do levantamento topográfico da gleba, com curvas de nível de metro em metro, ultrapassando o perímetro da gleba a parcelar em todos os sentidos em 50,00m (cinquenta metros), georeferenciada na projeção Universal Transversa de Mercator - UTM, Datum SIRGAS 2000, Fuso 22, Meridiano Central -51° e utilizando a RN (Referência de Nível) da rede municipal, indicando o sistema viário existente e contíguo e localização de edificações.

IV - projeto urbanístico com quadro de áreas;

V - memorial descritivo, descrição dos lotes ou das unidades autônomas e quadro de áreas; e

VI - projeto completo da infraestrutura urbana, quando exigível.

Art. 50. No parcelamento na forma de fracionamento, o proprietário deverá proceder conforme artigo anterior, anexando apenas os documentos constantes dos incisos I, II, IV e V.

Art. 51. Avalizados os aspectos de ordem técnica, o pedido será encaminhado para análise dos aspectos de ordem jurídica.

Parágrafo único. O Município encaminhará o processo a exame dos órgãos federais, estaduais e autarquias sempre que julgar conveniente ou oportuno, aguardando o respectivo pronunciamento.

Art. 52. O prazo para emissão do Termo de Vistoria e Recebimento ou Licença Final será de 90 (noventa) dias a partir da data do respectivo protocolo.

Art. 53. 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.

Seção II  
Da Tramitação dos Projetos



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

Art. 54. No caso de loteamento, aprovado administrativamente o projeto, o chefe do Poder Executivo publicará decreto correspondente, que conterà as condições em que o loteamento é autorizado, as obras a serem realizadas, os prazos a serem cumpridos, os lotes hipotecados e/ou caucionados 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 no mínimo 2 (duas) vias do projeto para inscrição no Ofício de Registro de Imóveis competente.

Art. 55. No caso de condomínio por lotes será observado o artigo anterior sempre que do projeto resultar destinação de área de uso público.

Art. 56. A garantia hipotecária será celebrada por escritura pública e/ou caucionada.

Art. 57. No caso de desmembramento e/ou fracionamento, aprovado administrativamente o projeto, serão devolvidas no mínimo 2 (duas) vias do mesmo para inscrição no Ofício de Registro de Imóveis competente, acompanhado de certidão que contenha descrição dos lotes e as condições em que estão liberados.

CAPÍTULO IX  
DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 58. 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 e os órgãos competentes de outra esfera o início dos trabalhos para o devido acompanhamento e a futura conclusão para vistoria final.

§ 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 ou as unidades autônomas previamente hipotecados e/ou caucionadas, que se constituirão em bens dominiais do Município.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

Art. 59. 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 ou as unidades autônomas hipotecados e/ou caucionadas 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.

Art. 60. 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 Termo de Vistoria Final e Recebimento e/ou em se tratando de condomínio por lotes, a Licença Final.

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

I - requerimento assinado pelo proprietário e responsável técnico;

II - cópia do registro de loteamento junto ao Ofício 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 por Comissão de Vistoria do Município, especificamente designada para este fim.

§ 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 do Termo de Vistoria Final e Recebimento ou Licença Final será de 90 (noventa) 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. 61. Após expedido o Termo de Vistoria Final e Recebimento e/ou Licença Final do parcelamento, o adquirente de lote ou de unidade autônoma poderá apresentar projeto de edificação à autoridade municipal competente.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

CAPÍTULO X  
DA FISCALIZAÇÃO E DAS MULTAS

Art. 62. 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.

Art. 63. Quando do embargo ou multa, poderá o empreendedor, sem efeito suspensivo, interpor:

I - impugnação, no prazo de 15 (quinze) dias corridos; 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. 64. 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 projeto aprovado, 10.000 (dez mil) UMRs;

II - após esgotados os prazos de execução, 1.000 (um mil) UMRs;

III - pelo prosseguimento das obras embargadas, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa, 200 (duzentos) UMRs por dia, não eximindo as de matéria ambiental, conforme legislação pertinente;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

IV - por aterrar, estreitar, represar ou desviar cursos d'água sem licença do Poder Público, ou em desacordo com a aprovação, e/ou se as executar sem adoção das precauções técnicas de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais aos escoamentos, conforme legislação pertinente; e

V - por não adotar providências para sanar as falhas de que trata o item anterior, conforme legislação pertinente.

Art. 65. Por infrações a qualquer dispositivo desta Lei não discriminadas no artigo anterior será aplicada a multa de 50 (cinquenta) UMRs por dia.

Art. 66. Na reincidência, as multas serão aplicadas em duplo.

Art. 67. 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 XI  
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 68. 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, das unidades autônomas e dos quarteirões, respondendo o empreendedor pelas mesmas.

Art. 69. Havendo restrições quanto ao uso e ocupação do solo e de natureza ambiental ou urbanística, elas deverão constar nos contratos de compromisso de compra e venda dos lotes ou das unidades autônomas e nas escrituras definitivas decorrentes dos preceitos legais firmados pela legislação federal, estadual e municipal.

Art. 70. Na hipótese de o empreendedor desejar parcelar apenas parte de uma gleba de terras, a doação de que trata o art. 22 incidirá sobre o total da mesma, ressalvado o disposto nos arts. 24 e 25.

Art. 71. O Poder Executivo Municipal providenciará, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, o envio de projeto de lei ao Poder Legislativo Municipal tratando das situações consolidadas de parcelamentos (loteamentos e condomínios) não atingidos pela presente Lei.

Art. 72. O empreendedor do parcelamento, enquanto não aprovado definitivamente o projeto, fica proibido direta e indiretamente de realizar qualquer tipo de propaganda, obra ou compromisso



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

de alienação de lotes ou das unidades autônomas.

Art. 73. Desde a escolha administrativa dos lotes ou das unidades autônomas oferecidos como garantia das obras, fica proibida a alienação dos mesmos, sob qualquer forma ou condição.

Art. 74. Para a implementação de programas de regularização fundiária de interesse social, bem como aquelas de interesse específico, serão observados os dispositivos da legislação federal e estadual.

Art. 75. 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. 76. O Poder Executivo regulamentará, no que couber, a presente Lei.

Art. 77. Revogada a Lei Municipal n.º 1.165, de 04-10-1978, e suas posteriores alterações, esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE FARROUPILHA, RS, 09 de dezembro de 2015.

CLAITON GONÇALVES

Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se

Em 09 de dezembro de 2015.

Francis Cesar Dobner Casali

Secretário Municipal de Gestão e Governo



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA

Anexo único.

**ANEXO ÚNICO - PARCELAMENTO**

<b>ZONAS</b>	<b>DEFINIÇÃO</b>	<b>ÁREA MÍNIMA LOTE/UA*</b>	<b>TESTADA MÍNIMA LOTE/UA*</b>	<b>COMPRIMENTO MÁXIMO QUARTEIRÃO</b>
ZAA, ZABC, ZAD e ZAE	Espaços urbanos adequados à densificação, suporte ao uso residencial e atividades complementares à habitação.	300,00 m <sup>2</sup>	12,00 m	200,00 m
<b>ZAK</b>	Caracteriza-se por ser área de interesse especial.	300,00 m <sup>2</sup>	12,00 m	200,00 m
<b>ZAF</b>	Espaços urbanos com tendências industrial, comercial e de prestação de serviços e sendo estratégica para empreendimentos de comércio de grande porte.	1.500,00 m <sup>2</sup>	25,00 m	300,00 m
<b>ZAI</b>	Espaços urbanos caracterizados pela atividade industrial.	1.500,00 m <sup>2</sup>	25,00 m	300,00 m
ZAG, ZAH	Atividades habitacionais de baixa densidade.	1.500,00 m <sup>2</sup>	25,00 m	300,00 m

\*UA - Unidade Autônoma.

**Alterado pela Lei Municipal nº 4.469, de 29 de Novembro de 2018.**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**