



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO

---

LEI MUNICIPAL Nº 853, DE 03/11/81

Dispõe sobre o parcelamento ao solo urbano e dá outras providências.

Marci Luiz Nardi, Prefeito Municipal de Sobradinho, Estado do Rio Grande do Sul.  
Faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu, em cumprimento do art. 3º, inciso III, da Lei Orgânica do Município, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - O parcelamento do solo urbano do Município obedecerá ao disposto na legislação federal, estadual e na presente Lei.

Capítulo I - Disposições Preliminares

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

I - área urbana, a destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, específica em Lei Municipal.

§ 1º - A inclusão de determinado perímetro da Zona Urbana depende de Lei Municipal, prévio e fundamentado parecer do conselho do Plano Diretor da Cidade, se houver, ou da Secretaria de Obras ou órgão equivalente do município.

§ 2º - O órgão competente para emitir o parecer prévio, deverá levar em conta a tendência do crescimento natural da cidade, a real necessidade da ampliação da zona urbana, as características da área a ser atingida na ampliação, compreendendo topografia, proximidade os equipamentos urbanos já existentes, etc.

II - área de expansão urbana, a destinada a atender as necessidades de ampliação da zona urbana da cidade e compreende uma faixa de terras uma distância de até 1.000 (um mil) metros a partir do limite da zona urbana.

§ 1º - A inclusão de determinada faixa de terras na zona de expansão urbana depende da lei municipal e obedecerá aos mesmos requisitos estabelecidos nos parágrafos do item anterior.

§ 2º - A administração municipal, no interesse da coletividade poderá criar restrições de uso dos imóveis compreendidos na zona de expansão urbana e também poderá adequar o uso ao crescimento da cidade.

Art. 3º - O parcelamento dos imóveis situados nas zonas definidas no artigo anterior somente poderá ocorrer por meio de loteamento ou desmembramento.

§ 1º - Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - *Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, desde que a via tenha infraestrutura básica, rede de água e de energia elétrica, com um limite máximo de 10(dez) lotes por Matrícula do RI. (Alterado pelo Artigo 1º da Lei Municipal nº 3030, de 27.06.08)*

Capítulo II - Das Definições e Requisitos Urbanísticos



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO

---

Art. 4º - Sistemas de Circulação, o conjunto de logradouros públicos, como ruas, praças e parques públicos, que possibilitam a interligação das diversas fontes da cidade e também das atividades nela desenvolvidas.

I - equipamentos urbanos, os serviços de abastecimento de água, luz, coleta de águas pluviais, esgoto de rede telefônica;

II - equipamentos Comunitários, os de natureza cultural, educacional, saúde, lazer e similares tais como escolas, teatros, bibliotecas, postos de saúde, etc.;

III - espaços livres do Uso Público, os reservados a praças, parques prédios e similares;

IV - faixa de Edificação Proibida, prevista no art. 5º da Lei nº 6.766/79, os espaço reservado à implantação dos equipamentos públicos, compreendidos por um recuo de, no máximo 4 (quatro) metros, em cada lote, a iniciar-se no término do passeio;

V - passeio público, a fração de terras compreendida entre a faixa e edificação proibida e o início do leito da via pública;

VI - quarteirão, a área de terras, subdividida, ou não, em lotes, compreendida e delimitada entre vias de comunicação ou entre essas e outras fontes de identificação.

Art. 5º - Nos projetos de loteamento, a área destinada ao sistema de circulação e equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, não poderá ser inferior, no seu total, a 35% da gleba a ser parcelada.

§ 1º - Caberá a administração municipal estabelecer, na respectiva, ao lhe ser encaminhado o projeto de loteamento, os locais a serem reservados para os equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público, de sorte que haja proporção entre essas áreas e no número total dos lotes.

§ 2º - Em qualquer hipótese, a percentagem mínima a ser destinada a essas áreas, não poderá ser inferior a 15% da área a ser loteada.

§ 3º - Nos termos do artigo 22 da Lei Federal nº 6.766/79, os espaços reservados a que se refere o presente artigo, passam a integrar o domínio do município, a partir do registro do loteamento no Registro de Imóveis.

Art. 6º - Os loteamentos, para serem aprovados nos termos desta Lei, deveram ser dotados dos seguintes requisitos a serem satisfeitos pelo loteador:

a) *abertura de todas as ruas, desde que previamente aprovadas pela Administração Municipal; (Alterado pelo Artigo 2º da Lei Municipal nº 3030, de 27.06.08)*

b) execução do trajeto da rede de distribuição de energia elétrica para todos os lotes logradouros públicos;

c) execução do projeto da rede de distribuição de água para todos os lote;

d) execução do projeto de escoamento das águas pluviais.

### Capítulo III - Do Projeto de Loteamento

Art. 7º - O interessado em efetuar loteamento, deverá comunicar sua intenção ao Município, mediante requerimento, juntado planta da gleba a ser parcelada na qual deverá constar as exigências do art. 6º da Lei Federal nº 6.766/79.

Parágrafo único - As curvas de nível deverão ser apresentadas a uma distância de 5 metros.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO

---

Art. 8º - A Secretaria de Obras do Município, ou órgão equivalente, por meio de seu responsável técnico, definirá, nas respectivas plantas, as diretrizes para o uso do solo, o traçado dos lotes, do sistema viário dos espaços livres e das áreas reservadas para os equipamentos urbanos e comunitários, indicará os requisitos constantes do art. 7º da Lei Federal nº 6.766/79, definirá o recuo da faixa e edificação proibida em cada lote. **(Alterado pelo Artigo 3º da Lei Municipal nº 3030, de 27.06.08)**

Art. 9º - Para o cumprimento das tarefas previstas no artigo anterior, a Secretaria de Obras ou Órgão equivalente do Município, será assessorada pelo Conselho do Plano Diretor da cidade, se houver, ou poderá recorrer ao assessoramento de órgão competente do Governo do Estado.

Art. 10 - O prazo para o cumprimento dessas atribuições, por parte da Secretaria de Obras ou órgão equivalente do município, é de 60 dias a partir da apresentação do requerimento pelo interessado.

Art. 11 - As diretrizes oficiais do loteamento, antes do respectivo entrega ao interessado, deverão ter aprovação expressa do Prefeito Municipal.

Parágrafo único - A liberação das plantas contendo as diretrizes fixadas, deverão ser precedida do pagamento ao município, pelo interessado, da taxa correspondente.

Art. 12 - A partir da data da entrega das plantas ao interessado, contendo as diretrizes e demais requisitos técnicos previstos nos artigos anteriores, o loteador terá um prazo de 90 dias para requerer a aprovação final do projeto de loteamento, sob pena de se considerar caduca a fixação das diretrizes oficiais.

Art. 13 - Decorrido o prazo fixado no artigo anterior, o interessado deverá se submeter a novo processo de fixação das diretrizes e a novo pagamento da taxa de serviço.

Art. 14 - O projeto final de loteamento, contendo desenhos, memorial e projeto de obras, devidamente aprovados pelos órgãos competentes do Município e respectivos cronogramas para execução dessas obras projetadas, deverá ser protocolado no município acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais, certidão negativa de tributos municipais, todas relativas ao imóvel.

Parágrafo único - Os desenhos e memoriais descritos, contendo, pelo menos, os requisitos constantes do § 1º e 2º do art. 9º da Lei federal nº 6.766/79 e exigências fixadas em lei estadual.

Art. 15 - A aprovação final do projeto de loteamento se dará por despacho expresso do Prefeito, com fundamento no parecer técnico descrito da Secretaria de Obras ou órgão equivalente do município.

Parágrafo único - O prazo para aprovação final do projeto é de 30 dias, desde a data da entrada, no protocolo, do competente requerimento.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO**

---

Art. 16 - Após a aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal caberá ao interessado providenciar na aprovação do projeto pelos órgãos competentes do Estado, nos termos da legislação estadual.

Art. 17 - Os projetos de loteamento de glebas que se encontram nas hipóteses previstas no art. 13 da Lei federal nº 6.766/79, deverá receber o exame e anuência prévia do órgão competente do Estado.

Art. 18 - Nos termos do artigo 17 da Lei federal nº 6.766/79. Os espaços reservados pelo Município, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo a caducidade das licenças ou desistência do loteador.

#### Capítulo IV - Do Projeto de Desmembramentos

Art. 19 - O interessado no desmembramento de imóvel urbano deverá protocolar requerimento dirigido ao Prefeito Municipal, acompanhado do título de propriedade do imóvel, da respectiva planta, contendo os requisitos exigidos no art. 10 da Lei federal nº 6.766/79.

Art. 20 - No desmembramento nenhum lote poderá ter área e testada inferior ao lote exigido para loteamento.

Art. 21 - No ato de aprovação do projeto de desmembramento, o Município especificar, com vistas a inscrição do respectivo ônus no Registro de Imóveis, a faixa e edificação proibida, nos termos do art. 8º desta Lei.

Art. 22 - Aplicam-se, ainda ao projeto de desmembramento, os demais requisitos urbanísticos exigidos para o loteamento, especialmente o disposto no art. 4º, III, da Lei federal nº 6.766/79.

Art. 23 - Caberá ao Prefeito, por despacho expresso, aprovar o projeto do desmembramento, baseado no parecer fundamentado e por escrito, da Secretaria de Obras do Município, ou órgão equivalente, ouvido o Conselho do Plano Diretor, se houver.

Parágrafo único - O prazo para a aprovação do projeto é de 30 (trinta) dias da data em que for protocolado os pedidos.

Art. 24 - O interessado, para retirar o projeto de desmembramento aprovado pelo Município, deverá pagar previamente a taxa correspondente.

Art. 25 - Ocorrendo a caducidade da aprovação do projeto aprovado, o interessado deverá requerer nova aprovação, submetendo-se novamente a todas as exigências legais.

Art. 26 - A aprovação pelo Prefeito Municipal, dos projetos de desmembramento de lotes ou glebas que se encontram nas hipóteses previstas no art. 13 da Lei federal nº 6.766/79 deverão receber o exame e anuência prévia do órgão competente do Estado.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO

---

Parágrafo único - nas hipóteses referidas no citado artigo, o interessado deverá obter previamente a manifestação do Estado.

#### Capítulo V - Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art. 27 - Os projetos de loteamento e desmembramento aprovados pelo Município deverão ser submetidas ao registro de imóvel nos termos do Capítulo VI da Lei federal nº 6.766/79.

Parágrafo único - Por despacho do Prefeito Municipal, e fundado em Certidão do Oficial do Registro Imobiliário serão consideradas caducas as aprovações dos projetos de loteamento e desmembramentos não submetidos a registro no prazo de 180 dias da aprovação.

Art. 28 - Os projetos, ao serem submetidos a registro, deverão estar instruídos com os documentos específicos no art. 18 da Lei federal nº 6.766/79.

Art. 29 - O Município, ao receber a comunicação do oficial do Registro de Imóveis de que o loteamento foi registrado (art. 19, 5º da Lei federal nº 6.766/79), providenciará no tombamento das áreas referidas no art. 22 da citada da Lei.

Art. 30 - O prazo para execução dos projetos integrados, digo integrantes do loteamento aprovado será estabelecido, em cada caso, no ato da aprovação pelo Prefeito, em decorrência do cronograma das obras apresentadas pelo interessado. Em qualquer projeto, o prazo máximo para a execução das obras e comunicação ao Município para aceitação, é de dois anos a partir do registro do loteamento.

#### Capítulo VI - Das Vias de Comunicação

Art. 31 - O sistema viário do loteamento deverá atender as seguintes especificações:

*Avenidas - com a largura mínima de 21 metros;*

*Ruas principais - com a largura mínima de 16 metros;*

*Ruas Secundárias - com a largura mínima de 14 metros;*

*Passagens para pedestres - largura de 6 metros, cuja metragem já está incluída na largura das ruas. (Alterado pelo Artigo 4º da Lei Municipal nº 3030, de 27.06.08)*

Art. 32 – **Revogado pelo Art.5º da lei Municipal, 3030, de 27.06.08)**

Art. 33 - *A largura dos passeios será de 03 metros. (ALTERADO pelo Artigo 6º da Lei Municipal nº 3030, de 27.06.08)*

Art. 34 - A denominação das vias e logradouros públicos é da competência do Município, de conformidade com a Lei Orgânica Municipal.

Art. 35 - Nas passagens para pedestres, deverão ser observados recuos laterais das construções, de, no mínimo, 3 (três) metros, e não poderá haver frente de lotes voltada para as passagens.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO

---

Art. 36 - *A administração municipal poderá exigir, nas avenidas, a construção de canteiros centrais, com largura mínima de 1,0 m. (Alterado pelo Artigo 7º da Lei Municipal nº 3030, de 27.06.08)*

Capítulo VII - Dos Quarteirões

Art. 37 - O comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a 200 metros e a largura máxima permitida será de 100 metros.

Art. 38 - Os quarteirões com mais de 100 metros ao comprimento, deverá ter passagens para pedestres, espaço dos de 80 metros, no máximo.

Capítulo VIII - Dos Lotes

Art. 39 - *Os lotes dos bairros terão uma testada mínima de 09,00 metros e área mínima de 220,00 m².*

§ 1º *No bairro Centro a testada mínima será de 8,00 metros e a área mínima de 200,00 metros;*

§ 2º *Os lotes de esquina, dos bairros, deverão ter a testada mínima de 12,00 metros e a área mínima de 300,00m².*

§ 3º *Os lotes de esquina, do centro, deverão ter a testada mínima de 10,00 metros e área mínima de 250,00 m². (Alterado pelo Artigo 8º da Lei Municipal nº 3030, de 27.06.08).*

Art. 40 - *Nos desmembramentos, a área remanescente não poderá resultar inferior as medidas estabelecidas no Artigo 8º. (Alterado pelo Artigo 9º da Lei Municipal nº 3030, de 27.06.08). Art.8º refere-se à Lei 3030 de 27.06.08.*

*Redação da Lei Municipal nº 1556, de 18.10.94:*

*Art.3º - Os lotes com metragem inferior as estabelecidas nos artigos anteriores, poderão ser comercializados, desde que já possuam escrituras e registros com data anterior as desta Lei.*

*Art.4º - Os lotes localizados em loteamentos populares deverão ter área mínima de 125m², com frente mínima de 5m, sendo que o Poder Executivo determinará através de lei a sua localização.*

Art. 41 - É permitido o fracionamento ou desdobre de lote urbano em duas ou mais partes, com quaisquer dimensões, sempre que essas frações desdobradas, na mesma oportunidade, sejam anexadas, por fusão, aos imóveis contíguos. Também é permitido o desdobre nas mesmas condições com a fusão de uma só parte, desde que a área remanescente continue com dimensões iguais ou superiores às mínimas estabelecidas nesta Lei para os lotes.

Parágrafo único - O desdobramento deverá ser aprovado pelo Prefeito Municipal, observadas as exigências previstas nesta Lei para os desdobramentos.

Capítulo IX - Das Garantias

Art. 42 - *Revogado pelo Art.10 da lei Municipal, 3030, de 27.06.08.*



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO

---

Art. 43 - **Revogado pelo Art.10 da lei Municipal, 3030, de 27.06.08.**

Art. 44 - **Revogado pelo Art.10 da lei Municipal, 3030, de 27.06.08.**

Art. 45 - **Revogado pelo Art.10 da lei Municipal, 3030, de 27.06.08.**

Art. 46 - **Revogado pelo Art.10 da lei Municipal, 3030, de 27.06.08.**

Art. 47 - **Revogado pelo Art.10 da lei Municipal, 3030, de 27.06.08.**

Art. 48 - **Revogado pelo Art.10 da lei Municipal, 3030, de 27.06.08.**

#### Capítulo X - Disposições Finais

Art. 49 - Fica instituída a taxa de aprovação de loteamento e de desmembramento.

Art. 50 - A taxa deverá ser paga pelo loteador e corresponde ao ressarcimento dos trabalhos técnicos de fixação de diretrizes básicas do loteamento e do projeto de desmembramento.

Art. 51 - A taxa será cobradas em função do número de lotes de cada projeto sendo fixados em 3% do valor de referência municipal em relação a cada lote.

Art. 52 - O loteador deverá comunicar ao município as vendas efetuadas, as transferências de contratos bem como as rescisões efetuadas, para o efeito tributário e também para os fins de liberação progressiva das garantias.

§ 1º - A não comunicação, no prazo de 30 dias, dessas ocorrências, sujeitará o loteador ao pagamento de uma multa equivalente a 10% do valor de referência por lote compreendido nesses atos.

§ 2º - A transferência da lotação para o nome do comprador só será feito o requerimento deste, acompanhados da escritura ou contrato de compra e venda e certidão do registro de imóveis.

Art. 53 - Havendo relevante interesse social, poderão ser instituídos loteamentos populares para atender a necessidade de habitação, sem os requisitos desta Lei.

Parágrafo único - A aprovação de loteamento popular dependerá da Lei Especial, a qual estabelecerá os requisitos mínimos a serem observados para cada caso concreto.

Art. 54 - O Prefeito Municipal regulamentará a presente Lei nos dispositivos que julgar necessário.

Art. 55 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 736/75.

Gabinete do Prefeito Municipal de Sobradinho, aos 3 de novembro de 1981.