



Prefeitura Municipal de Jaguarão

Avenida 27 de Janeiro, 422

CEP 96300-000 - Jaguarão/RS

Fone: 0800 0002042

DECRETO Nº 314, DE 09 DE DEZEMBRO DE 2025

Regulamenta a Lei 7.541, de 21 de novembro de 2025 e define os procedimentos administrativos para aprovação de parcelamentos de solo no Município de Jaguarão.

O PREFEITO MUNICIPAL DE JAGUARÃO DECRETA, no uso de suas atribuições legais, **DECRETA**:

Art. 1º - Os procedimentos administrativos para aprovação de projetos de parcelamentos de solo no município de Jaguarão são determinados neste decreto. Os procedimentos administrativos envolvem o estudo de viabilidade, a aprovação preliminar, a aprovação do parcelamento do solo, assinatura do Termo de Compromisso e o Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO), conforme fluxograma do **Anexo I**.

DO ESTUDO DE VIABILIDADE

Art. 2º – Antes da elaboração do projeto de parcelamento de solo, o interessado deverá solicitar ao Município via protocolo digital, a aprovação do estudo de viabilidade, a ser analisado pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo, apresentando para este fim, contendo os seguintes documentos:

- I. Comprovante de propriedade da gleba/lote, acompanhado de autorização do proprietário para execução do empreendimento;
- II. Memorial Justificativo;
- III. Planta de situação/localização planialtimétrica do imóvel a ser parcelado contendo:
 - a. Divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;
 - b. Coordenadas geográficas dos vértices do imóvel;
 - c. Curvas de nível com 1 metro de equidistância, com referência ao nível do mar;
 - d. Árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;
 - e. Nascentes, banhados, cursos d'água naturais e locais sujeitos à erosão;
 - f. Locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
 - g. Benfeitorias existentes;



Prefeitura Municipal de Jaguarão

Avenida 27 de Janeiro, 422

CEP 96300-000 - Jaguarão/RS

Fone: 0800 0002042

- h. Identificação dos equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, em um raio de 500 (quinhentos) metros partindo dos vértices do imóvel, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;
- i. Servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;
- j. Arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;
- k. Identificação do zoneamento existente no plano diretor;
- l. Outras indicações que possam interessar.

IV. Certidão Negativa de Impostos e Ônus Reais do Imóvel.

V. ART/RRT

§ 1º - A planta do imóvel, elaborada por profissional legalmente habilitado pelo CAU/CREA, assinadas pelo responsável técnico e pelo proprietário do imóvel ou o seu representante legal.

§ 2º - quando o interessado for o proprietário de área maior do que a área a ser loteada, deverá apresentar também planta de situação desta em relação à totalidade do imóvel.

§ 3º - Sempre que entender necessário, a Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo poderá exigir a extensão do levantamento topográfico, além de uma ou mais divisas de área a ser loteada, arruada ou desmembrada.

DA APROVAÇÃO DO PROJETO PRELIMINAR

Art. 3º – Após a expedição da Certidão de Viabilidade, quando necessário, o interessado solicitará a Aprovação do Projeto Preliminar à Prefeitura Municipal via protocolo digital, contendo os seguintes documentos:

- I. Projeto Urbanístico contendo:



Prefeitura Municipal de Jaguarão

Avenida 27 de Janeiro, 422

CEP 96300-000 - Jaguarão/RS

Fone: 0800 0002042

- a. Planta de Situação do empreendimento com as coordenadas geográficas dos vértices do imóvel;
- b. Planta Urbanística contendo o sistema viário, áreas de uso público e de recreação, com suas dimensões e áreas indicadas, a subdivisão de quadra em lotes com as respectivas numerações, dimensões e áreas;
- c. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação;
- d. Projeto e indicações dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;
- e. Memoriais Descritivos dos lotes, áreas públicas e verdes;
- f. Memorial Justificativo do projeto de parcelamento,

II. ART/RRT

DA APROVAÇÃO DE PROJETO DE PACELAMENTO DO SOLO

Art. 4º – Após emitida a Certidão de Aprovação de Projeto Preliminar, o interessado encaminhará o projeto preliminar às autoridades sanitárias, ambientais. Após receber os pareceres favoráveis o interessado deverá solicitar a aprovação do Projeto de Parcelamento do Solo via protocolo digital contendo os seguintes documentos:

- I. Projeto de distribuição de água potável, conforme as normas da Concessionária competente e aprovada pelo mesmo;
- II. Projeto de Esgotamento Sanitário, conforme as normas da Concessionária competente e aprovada pelo mesmo;
- III. Projeto de distribuição de energia elétrica domiciliar, de acordo com as normas da Concessionária competente e aprovada pelo mesmo;
- IV. Projeto de Pavimentação das vias de comunicação;
- V. Projeto de Drenagem Pluvial;
- VI. Projeto de Iluminação pública, observados os critérios do setor competente do Município;
- VII. Projeto de Arborização pública, observados os critérios do setor competente do Município;
- VIII. Outras obras necessárias, tais como pontes, bueiros e similares;
- IX. Cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos;



Prefeitura Municipal de Jaguarão

Avenida 27 de Janeiro, 422

CEP 96300-000 - Jaguarão/RS

Fone: 0800 0002042

X. Discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura;

XI. ART/RRT

§1º A análise deverá ser realizada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

DO REGISTRO E FISCALIZAÇÃO

Art. 9 – Após a expedição do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o parcelamento do solo no cartório imobiliário, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 10 – É proibido vender lotes antes do registro do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§1º Verificado, pelo órgão fiscal competente, que o empreendedor realizou a ação descrita no "caput" deste artigo, será autuado no valor de 250 (duzentos e cinquenta) URM (Unidade de Referência Monetária conforme Art. 201 do Código Tributário Municipal) e, persistindo a irregularidade, o valor passará a ser aplicado em dobro da última autuação.

§2º A fiscalização competente, através de processo administrativo, notificará o empreendedor da irregularidade, garantindo o direito à ampla defesa e ao contraditório.

DA CERTIDÃO DE CONCLUSÃO DE OBRAS

Art. 11 – Após a realização das obras constantes no projeto aprovado na Prefeitura, realizar-se-á vistoria que confirma a realização de todas as obras constantes no projeto aprovado afim de emitir a Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO).

DA HABILITAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL

Art. 12 – Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

§1º Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao CREA e CAU, segundo suas atribuições profissionais.



Prefeitura Municipal de Jaguarão

Avenida 27 de Janeiro, 422
CEP 96300-000 - Jaguarão/RS
Fone: 0800 0002042

§2º A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

§3º A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

§4º Todos os procedimentos realizados por profissional técnico, vinculados ao CREA e CAU, deverão ser acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

Art. 13 – Este decreto entra em vigor na data de 21 de dezembro de 2025.

Rogério Lemos Cruz
Prefeito Municipal

ANEXO I – FLUXOGRAMA PARA PARCELAMENTO DO SOLO

