



Prefeitura Municipal de Jaguarão  
Rua. 27 de Janeiro, 422  
CEP 96300 000 – Jaguarão – RS  
Fone. (53) 32611999

## **DECRETO Nº 325, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2025.**

**Dispõe sobre Documentação Administrativa  
para Aprovação de Projetos de  
Fracionamento e Unificação, Conforme a Lei  
De Parcelamento Do Solo nº 7.541/2025.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE JAGUARÃO**, no uso de suas atribuições legais que  
lhe confere a Lei Orgânica.

### **DECRETA:**

**Art. 1º.** Os procedimentos administrativos para aprovação de projetos de fracionamento e  
unificação no município de Jaguarão são determinados neste decreto.

### **CAPÍTULO I FRACIONAMENTO**

**Art. 2º.** Para a aprovação de projetos de fracionamento devem ser apresentados os seguintes  
documentos:

- I – Formulário do Protocolo Digital ou outro pertinente;
- II – Documento de identificação do requerente;
- III – Certidão de Matrícula do imóvel atualizada (1 ano)
- IV – Escritura Pública em nome do requerente, quando for o caso;
- V – Projeto de Fracionamento completo, devidamente assinado pelo proprietário e responsável  
técnico;
- VI – ART/RRT/TRT do responsável técnico pelo projeto, devidamente assinada, legível e  
quitada;
- VII – Memorial Descritivo do Projeto de Fracionamento, devidamente assinado pelo  
proprietário e responsável técnico;
- VIII – Parecer Técnico e Manifestação do Parecer Técnico do IPHAN, nos casos de imóveis  
localizados no Perímetro e Entorno de Tombamento;
- IX – Declaração de conformidade com o direito de vizinhança do Código Civil, em caso de área  
construída existente, Anexo I.

**§1º** O Projeto de Fracionamento completo deve ser constituído pelos seguintes elementos:

I – No selo de cada prancha deverá constar as informações do nome do proprietário, endereço  
do imóvel, setor, quadra, lote, número da matrícula do Registro de Imóveis, número da  
ART/RRT/TRT vinculada.

II – Planta de Situação, contendo, no mínimo:



Prefeitura Municipal de Jaguarão  
Rua. 27 de Janeiro, 422  
CEP 96300 000 – Jaguarão – RS  
Fone. (53) 32611999

- a) Quarteirão com a denominação das ruas limítrofes;
- b) Forma, dimensão do terreno, distância de amarração à esquina mais próxima ou a ponto de referência perfeitamente identificado;
- c) Orientação solar.

III – Planta de Localização, quando for o caso, contendo, no mínimo:

- a) Forma e dimensão do terreno;
- b) Posição da edificação em relação ao terreno e demais edificações existentes, devidamente cotadas, dimensões dos afastamentos das divisas, dos demais lotes e do logradouro;
- c) Indicação do caimento das águas dos telhados;
- d) Orientação solar.

IV – Planta dos Lotes Fracionados, contendo, no mínimo:

- a) Forma, dimensão e limites dos terrenos;
- b) Posição da edificação existente, devidamente cotada, quando for o caso;
- c) Orientação solar.

V – Quadro de áreas **do lote original**, conforme Tabela de Índices Urbanísticos da Lei nº 4683/2007 de Uso e Ocupação do Solo, contendo, no mínimo:

- a) Área superficial existente na Matrícula do Registro de Imóveis
- b) Área construída existente na Matrícula do Registro de Imóveis, quando for o caso;
- c) Área construída destinada a atividade não residencial, quando for o caso;
- d) Área não edificada (APP), quando for o caso;
- e) Área construída total;
- f) Área de projeção;
- g) Zona;
- h) Taxa de ocupação;
- i) Índice de aproveitamento;
- j) Uso.

VI – Quadro de áreas **dos lotes fracionados**, conforme Tabela de Índices Urbanísticos da Lei nº 4683/2007 de Uso e Ocupação do Solo, contendo, no mínimo:

- a) Área superficial;
- b) Área construída existente, quando for o caso;
- c) Área construída destinada a atividade não residencial, quando for o caso;
- d) Área não edificada (APP), quando for o caso;
- e) Área construída total;
- f) Área de projeção;
- g) Zona;
- h) Taxa de ocupação;
- i) Índice de aproveitamento;
- j) Uso.



Prefeitura Municipal de Jaguarão  
Rua. 27 de Janeiro, 422  
CEP 96300 000 – Jaguarão – RS  
Fone. (53) 32611999

§2º O memorial descritivo do projeto de fracionamento deve conter: cabeçalho com o nome do proprietário, endereço do imóvel, setor, quadra, lote, número da matrícula do Registro de Imóveis, número da ART/RRT/TRT vinculada e as descrições do lote original e dos lotes fracionados.

§3º O Parecer Técnico e a Manifestação sobre o Parecer são documentos emitidos pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), após a aprovação do projeto junto ao órgão competente, sendo exigidos nos casos de imóveis localizados no Perímetro de Tombamento ou em sua área de entorno.

§4º A Declaração de Conformidade com o Direito de Vizinhança consiste em documento subscrito pelo proprietário e pelo responsável técnico, no qual o profissional atesta que a área construída existente não fere as normas do Direito de Vizinhança dispostas na Lei nº 10.406 – Código Civil.

## **CAPÍTULO II**

### **UNIFICAÇÃO**

**Art. 3º.** Para a aprovação de projetos de unificação devem ser apresentados os seguintes documentos:

- I – Formulário do Protocolo Digital ou outro pertinente;
- II – Documento de identificação do requerente;
- III – Certidão de Matrícula dos lotes, atualizada (1 ano)
- IV – Escritura Pública dos lotes, em nome do requerente;
- V – Projeto de Unificação completo, devidamente assinado pelo proprietário e responsável técnico;
- VI – ART/RRT/TRT do responsável técnico pelo projeto, devidamente assinada, legível e quitada;
- VII – Memorial Descritivo do Projeto de Unificação, devidamente assinado pelo proprietário e responsável técnico;
- VIII – Parecer Técnico e Manifestação do Parecer Técnico do IPHAN, nos casos de imóveis localizados no Perímetro e Entorno de Tombamento;
- IX – Declaração de conformidade com o direito de vizinhança do Código Civil, em caso de área construída existente, Anexo I.

§1º O Projeto de Unificação completo deve ser constituído pelos seguintes elementos:

I – No selo de cada prancha deverá constar as informações do nome do proprietário, endereço do imóvel, setor, quadra, lote, número da matrícula do Registro de Imóveis, número da ART/RRT/TRT vinculada.

II – Planta de Situação, contendo, no mínimo:

a) Quarteirão com a denominação das ruas limítrofes;





Prefeitura Municipal de Jaguarão  
Rua. 27 de Janeiro, 422  
CEP 96300 000 – Jaguarão – RS  
Fone. (53) 32611999

b) Forma, dimensão do terreno, distância de amarração à esquina mais próxima ou a ponto de referência perfeitamente identificado;

c) Orientação solar.

III – Planta de Localização, quando for o caso, dos lotes a serem unificados, contendo, no mínimo:

a) Forma e dimensão do terreno;

b) Posição da edificação em relação ao terreno e demais edificações existentes, devidamente cotadas, dimensões dos afastamentos das divisas, dos demais lotes e do logradouro;

c) Indicação do caimento das águas dos telhados;

d) Orientação solar.

IV – Planta de Unificação dos lotes, contendo, no mínimo:

a) Limite do terreno;

b) Posição da edificação existente, devidamente cotada, quando for o caso;

c) Orientação solar.

V – Quadro de áreas **dos lotes originais**, conforme Tabela de Índices Urbanísticos da Lei nº 4683/2007 de Uso e Ocupação do Solo, contendo, no mínimo:

a) Área superficial existente na Matrícula do Registro de Imóveis

b) Área construída existente na Matrícula do Registro de Imóveis, quando for o caso;

c) Área construída destinada a atividade não residencial, quando for o caso;

d) Área não edificada (APP), quando for o caso;

e) Área construída total;

f) Área de projeção;

g) Zona;

h) Taxa de ocupação;

i) Índice de aproveitamento;

j) Uso.

VI – Quadro de áreas **do lote unificado**, conforme Tabela de Índices Urbanísticos da Lei nº 4683/2007 de Uso e Ocupação do Solo, contendo, no mínimo:

a) Área superficial unificada;

b) Área construída existente, quando for o caso;

c) Área construída destinada a atividade não residencial, quando for o caso;

d) Área não edificada, quando for o caso;

e) Área construída total;

f) Área de projeção;

g) Zona;

h) Taxa de ocupação;

i) Índice de aproveitamento;

j) Uso.





Prefeitura Municipal de Jaguarão  
Rua. 27 de Janeiro, 422  
CEP 96300 000 – Jaguarão – RS  
Fone. (53) 32611999

§2º O memorial descritivo do projeto de unificação deve conter: cabeçalho com o nome do proprietário, endereço do imóvel, setor, quadra, lote, número da matrícula do Registro de Imóveis, número da ART/RRT/TRT vinculada e as descrições dos lotes originais e do lote unificado.

§3º O Parecer Técnico e a Manifestação sobre o Parecer são documentos emitidos pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), após a aprovação do projeto junto ao órgão competente, sendo exigidos nos casos de imóveis localizados no Perímetro de Tombamento ou em sua área de entorno.

§4º A Declaração de Conformidade com o Direito de Vizinhança consiste em documento subscrito pelo proprietário e pelo responsável técnico, no qual o profissional atesta que a área construída existente não fere as normas do Direito de Vizinhança dispostas na Lei nº 10.406 – Código Civil.

### **CAPÍTULO III**

#### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 4º.** As peças gráficas apresentadas deverão conter escalas visíveis, proporcionais e de fácil leitura, de modo a permitir a correta interpretação das dimensões e características do projeto.

**Art. 5º.** As escalas deverão constar nas pranchas em local visível, o que não dispensará a indicação das cotas.

**Art. 6º.** Nos casos de protocolo físico, não serão admitidas rasuras nos projetos, salvo correção em tinta vermelha, com rubrica do profissional responsável.

**Art. 7º.** Os processos referentes à aprovação de projetos de fracionamento e unificação que dependam de autorização ou manifestação de outros órgãos ou instituições oficiais, deverão ser analisados somente após a devida autorização desses órgãos competentes.

**Art. 8º -** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Jaguarão, 17 de Dezembro de 2025.

**Registra-se e publique-se.**

**ROGÉRIO LEMOS CRUZ**  
**PREFEITO MUNICIPAL**



Prefeitura Municipal de Jaguarão  
Rua. 27 de Janeiro, 422  
CEP 96300 000 – Jaguarão – RS  
Fone. (53) 32611999

## **ANEXO I**

### **DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O DIREITO DE VIZINHANÇA**

Proprietário:

Endereço:

Setor:

Quadra:

Lote:

Matrícula do Registro de Imóveis:

ART/RRT/TRT:

Eu, [nome do responsável técnico], responsável técnico, regularmente habilitado junto ao [nº CREA/CAU/CFT], declaro, para os devidos fins, que o imóvel vistoriado em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, atende às normas do Capítulo V - Direito de Vizinhança do Código Civil, Lei nº 10.406.

Por ser verdade, firmo a presente declaração para que produza seus efeitos legais.

Jaguarão, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_\_\_.

---

Responsável Técnico:

Nº do Registro Profissional:

---

Proprietário:

CPF: