



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

DECRETO N° 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 cimento 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.



§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: