



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIVARI DO SUL
Estado do Rio Grande do Sul

PROJETO DE LEI Nº 27 DE 20 DE ABRIL DE 2023

Institui e delimita zona de urbanização específica (ZUE) para fins de implantação de sítios de lazer e condomínio por unidades autônomas, com parcelamento do solo, e dá outras providências.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta lei institui e delimita Zona de Urbanização Específica (ZUE), para fins de estabelecimento de Sítios de Lazer (chácaras de lazer ou recreio) e Condomínio por Unidades Autônomas, mediante parcelamento do solo, conforme prescreve a Lei Complementar Nº 018 de 04 de dezembro de 2019, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (PDDM) e o Sistema de Planejamento e Gestão Urbana do Município de Capivari do Sul e determina outras providências, como consta no Anexo 01 deste Projeto de Lei.

Art. 2º - A poligonal específica é a que consta na Matrícula Nº 18.460, do Registro de Imóveis de Palmares do Sul, que consta no Anexo 02 deste Projeto de Lei.

CAPÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Art. 3º - A ZUE instituída por esta Lei consiste em porção isolada localizada fora do perímetro urbano central, destinada a uso de interesse para o desenvolvimento turístico e/ou socioeconômico urbano local.

§ 1º - Destina-se esta ZUE a instalação de empreendimento turístico paisagístico e outros critérios do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, obedecida a legislação vigente, notadamente a Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, no que couber.

§ 2º - A ocupação do solo e os tipos edifícios a serem edificadas sobre a ZUE, deverão obedecer às condicionantes urbanísticas relativas a taxa de ocupação, altura, recuos laterais e de frente estabelecidos na Lei Complementar Nº 018, de 04 de dezembro de 2019.

§ 3º - Os gabaritos viários dos arruamentos internos deverão ter no mínimo 10,00 m de largura.

Art. 4º - Para os fins desta Lei, os sítios de lazer e o condomínio são caracterizados:

I - a ocupação sazonal;

II - a manutenção do contato com o meio ambiente natural;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIVARI DO SUL
Estado do Rio Grande do Sul

III - a rusticidade.

§ 1º - Considera-se ocupação sazonal aquela ocorrida nos períodos de finais de semana, feriados, folgas e férias analisadas nas condições individuais de cada proprietário.

§ 2º - A manutenção do contato com a natureza é proporcionada pela restrição das características de urbanização, devendo ser mantida a rusticidade do local.

Art. 5º - Visando a manutenção da característica de rusticidade, fica estabelecida ao condomínio a seguinte infraestrutura:

I – a circulação interna no empreendimento será realizada através de ruas rústicas, acessos e caminhos, facultada a pavimentação, porém será obrigatória a rede tubulada, para escoamento das águas pluviais;

II – o sistema de iluminação é obrigatório e deverá ser constituído de rede pública de iluminação e abastecimento de energia elétrica nas unidades autônomas e nos sítios de recreio, ficando sujeito à aprovação do órgão competente;

III – o tratamento de efluentes será constituído por sistema individual de tratamento, do tipo fossa séptica, filtro e sumidouro, aprovado pelo órgão competente;

IV – o abastecimento de água potável será realizado, preferencialmente, através de sistema público ou, a depender das condições de possibilidade, de atendimento pelo serviço público através de poço artesiano único ao empreendimento, ficando este à outorga do órgão ambiental estadual competente, abstendo-se a Municipalidade de intervir neste procedimento;

V - caberá aos usuários e proprietários a coleta interna dos resíduos sólidos urbanos produzidos pelo condomínio e pelos sítios de recreio, cabendo a Municipalidade o recolhimento em ponto específico na RSC 101, para destinação final;

§ 1º - Todas as obras de edificações e infraestrutura deverão ser aprovadas, previamente pelo Município.

§ 2º - A instalação e a manutenção de toda a infraestrutura deverá mitigar tanto quanto possível os impactos ambientais.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 6º - A reversão da gleba de Zona Rural para Zona Urbana deverá, por conta do proprietário, ser averbada na Matrícula 18.460 do Cartório do Registro de Imóveis de Palmares do Sul.

Art. 7º - Aplica-se, no que couber, as disposições da legislação ambiental vigente, bem como as leis regentes do uso e ocupação do solo urbano.

Art. 8º - A presente Lei entrará em vigor após a data de sua promulgação, revogadas as disposições em contrário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIVARI DO SUL
Estado do Rio Grande do Sul

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CAPIVARI DO SUL, EM 20 DE
ABRIL DE 2023

LEANDRO MONTEIRO DOS SANTOS
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIVARI DO SUL
Estado do Rio Grande do Sul

MENSAGEM JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 27/2023

Senhor Presidente e
Senhores Vereadores,

Apresento a Vossas Excelências os Projetos de Lei nº 27/2023, que Institui e delimita zona de urbanização específica (ZUE) para fins de implantação de sítios de lazer e condomínio por unidades autônomas, com parcelamento do solo, e dá outras providências”.

Tal solicitação se justifica para a necessidade de adequação para instalação de empreendimento turístico paisagístico, com implantação de sítios de lazer e condomínios.

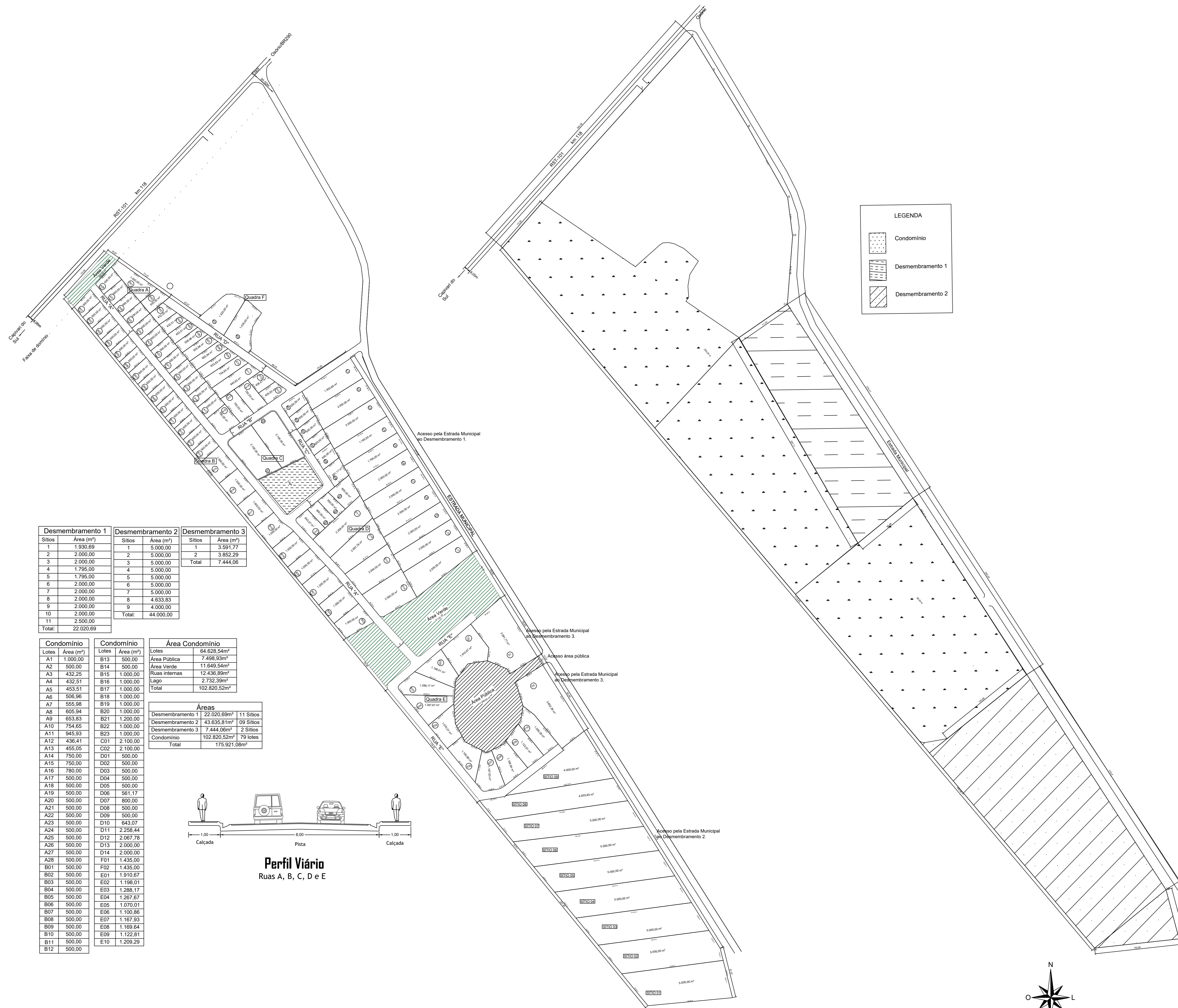
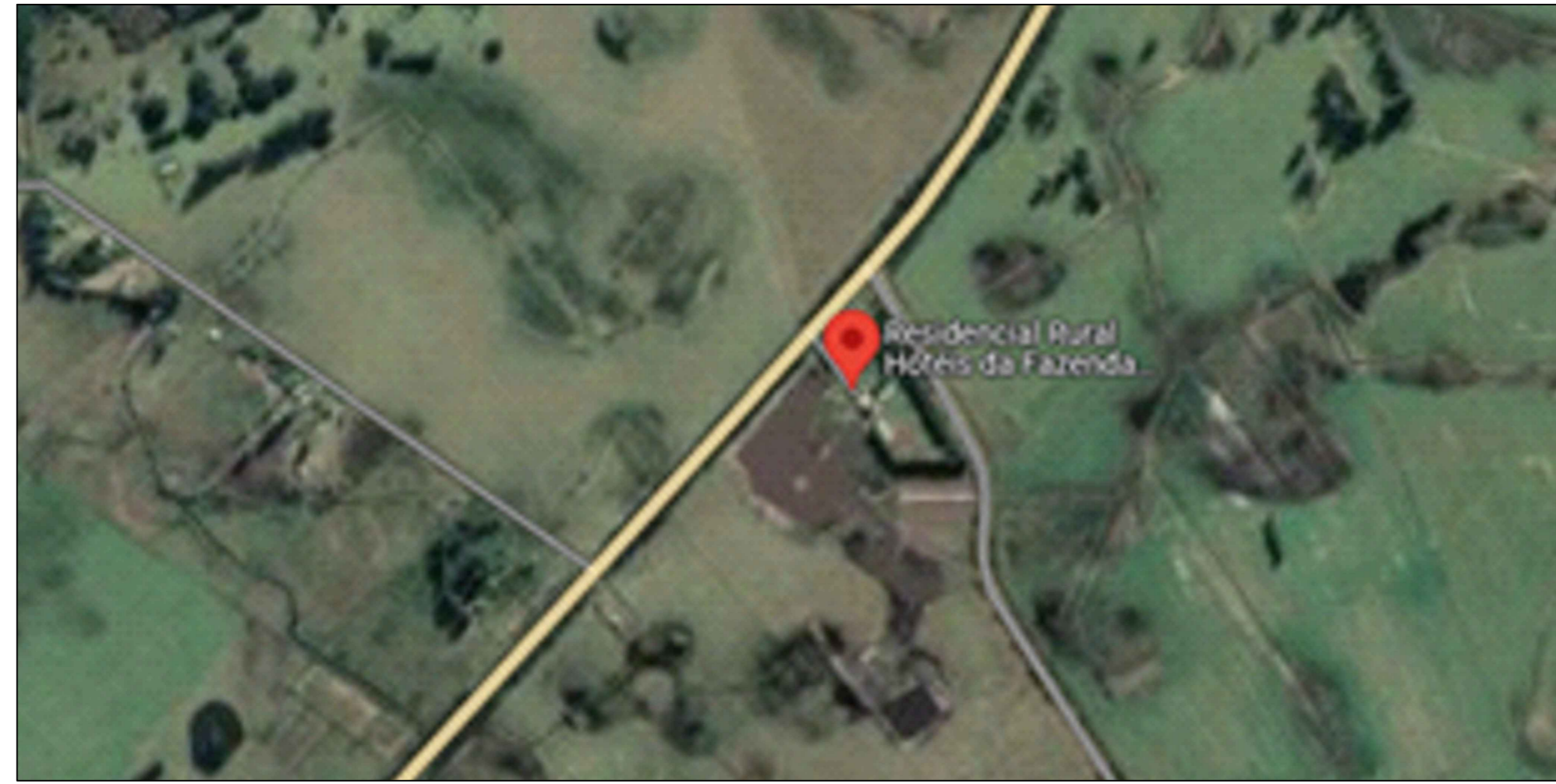
Visando assim, expandir o desenvolvimento socioeconômico urbano, bem como incrementar o turismo local.

O setor de engenharia se coloca à disposição para maiores esclarecimentos.

Sendo o que tínhamos a nos reportar, aproveitamos a oportunidade para deixar registrada nossa estima e consideração.

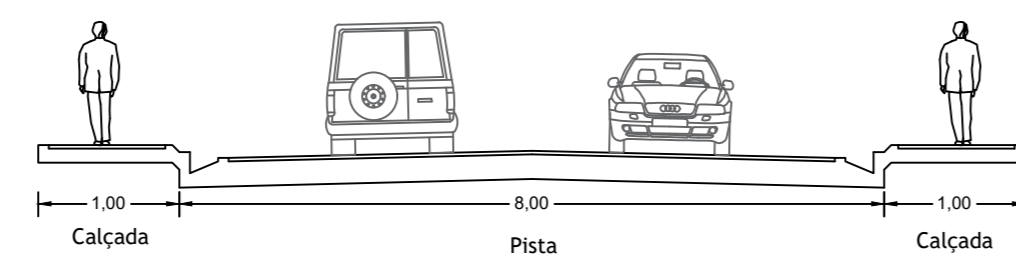
Atenciosamente


LEANDRO MONTEIRO DOS SANTOS
Prefeito Municipal



Desmembramento 1		Desmembramento 2		Desmembramento 3	
Sítios	Área (m²)	Sítios	Área (m²)	Sítios	Área (m²)
1	1.935,69	1	5.000,00	1	3.591,77
2	2.000,00	2	5.000,00	2	3.852,29
3	2.000,00	3	5.000,00		
4	1.795,00	4	5.000,00		
5	1.795,00	5	5.000,00		
6	2.000,00	6	5.000,00		
7	2.000,00	7	5.000,00		
8	2.000,00	8	4.633,83		
9	2.000,00	9	4.000,00		
10	2.000,00				
11	2.000,00				
Total	22.020,69	Total	44.000,00	Total	7.444,06

Condomínio		Condomínio		Área Condomínio	
Lotes	Área (m²)	Lotes	Área (m²)	Lotes	Área (m²)
A1	1.000,00	B13	500,00		84.026,54m²
A2	500,00	B14	500,00	Área Pública	7.498,93m²
A3	432,25	B15	1.000,00	Área Verde	11.649,54m²
A4	432,51	B16	1.000,00	Ruas Internas	12.436,80m²
A5	432,51	B17	1.000,00	Lago	2.732,39m²
A6	506,96	B18	1.000,00	Total	102.820,52m²
A7	506,96	B19	1.000,00		
A8	606,94	B20	1.000,00		
A9	603,83	B21	1.200,00		
A10	724,65	B22	1.000,00	Áreas	
A11	945,93	B23	1.000,00	Desmembramento 1	22.020,69m² / 11 Sítios
A12	436,41	C01	2.100,00	Desmembramento 2	43.635,81m² / 09 Sítios
A13	455,05	C02	2.100,00	Condomínio	7.444,06m² / 2 Sítios
A14	750,00	D01	500,00	Total	175.921,08m²
A15	750,00	D02	500,00		
A16	790,00	D03	500,00		
A17	500,00	D04	500,00		
A18	500,00	D05	500,00		
A19	500,00	D06	561,17		
A20	500,00	D07	800,00		
A21	500,00	D08	500,00		
A22	500,00	D09	500,00		
A23	500,00	D10	643,07		
A24	500,00	D11	2.238,44		
A25	500,00	D12	2.097,78		
A26	500,00	D13	2.000,00		
A27	500,00	D14	2.000,00		
A28	500,00	F01	1.435,00		
B01	500,00	F02	1.435,00		
B02	500,00	E01	1.910,67		
B03	500,00	E02	1.198,01		
B04	500,00	E03	1.298,17		
B05	500,00	E04	1.267,67		
B06	500,00	E05	1.070,01		
B07	500,00	E06	1.100,86		
B08	500,00	E07	1.167,93		
B09	500,00	E08	1.169,64		
B10	500,00	E09	1.123,81		
B11	500,00	E10	1.206,29		
B12	500,00				



Perfil Viário
Ruas A, B, C, D e E

DATA REV 2	Março/2023				
DATA REV 1	Novembro/2022				
DATA	Agosto/2022	FEITA	VER	PROJ.	VISTO
Hotéis Reis e Fleck LTDA GF Projetos Elétricos RST 101 - kit 		ESCALA: SEM ESCALA			
		RESP.	NOME	RUBRICA	DATA
		PROJ.			
		UPROV.			
Hotéis Reis e Fleck LTDA 73560715000165		Gerusa Beatriz da Silva Eng. Civil e de Seg. do Trabalho		FOLHA GERAL	
AGÊNCIA/CONJUNTO	FOLHA Nº	PROCESSO Nº	PROJETO Nº		



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 COMARCA DE PALMARES DO SUL
 REGISTRO DE IMÓVEIS
HENRIQUE ALMEIDA RIBEIRO
 REGISTRADOR DESIGNADO



CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o seguinte teor:



REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMARES DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PALMARES DO SUL, 21 de novembro de 2022

Fls.

01

MATRÍCULA

18.460

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: CNM: 09793.2.0018460-39.-

IMÓVEL: UMA FRAÇÃO DE TERRAS, sem benfeitorias, com área de **175.921,08m²** (cento e setenta e cinco mil, novecentos e vinte e um metros e oito decímetros quadrados), e um perímetro 2.639,41m, situada no lugar denominado Capão do Barril, município de Capivari do Sul, RS, com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 20, de coordenadas (Longitude: -50°25'15,371", Latitude: -30°05'51,466"); Situado no limite da faixa de domínio da RST 101 Km 23,5 e na divisa da propriedade de Jorge Vidal dos Santos; deste, segue confrontando com a divisa da propriedade de Jorge Vidal dos Santos, com os seguintes azimutes e distâncias: 124°54' e 137,45 m até o vértice 19, (Longitude: -50°25'11,161", Latitude: -30°05'54,020"); 30°29' e 1,11 m até o vértice 18, (Longitude: -50°25'11,140", Latitude: -30°05'53,989"); 48°49' e 38,17 m até o vértice 17, (Longitude: -50°25'10,067", Latitude: -30°05'53,173"); 56°51' e 4,96 m até o vértice 16, (Longitude: -50°25'09,912", Latitude: -30°05'53,085"); 86°49' e 6,68 m até o vértice 15, (Longitude: -50°25'09,663", Latitude: -30°05'53,073"); 102°27' e 6,85 m até o vértice 14, (Longitude: -50°25'09,413", Latitude: -30°05'53,121"); 116°20' e 13,33 m até o vértice 13, (Longitude: -50°25'08,967", Latitude: -30°05'53,313"); 131°37' e 23,18 m até o vértice 12, (Longitude: -50°25'08,320", Latitude: -30°05'53,813"); 212°46' e 19,34 m até o vértice 11, (Longitude: -50°25'08,711", Latitude: -30°05'54,341"); 190°00' e 14,16 m até o vértice 10, (Longitude: -50°25'08,803", Latitude: -30°05'54,794"); 176°31' e 13,67 m até o vértice 09, (Longitude: -50°25'08,772", Latitude: -30°05'55,237"); 214°52' e 5,86 m até o vértice 08, (Longitude: -50°25'08,897", Latitude: -30°05'55,393"); 124°53' e 69,27 m até o vértice 07, (Longitude: -50°25'06,775", Latitude: -30°05'56,680"); 55°17' e 81,45 m até o vértice 06, (Longitude: -50°25'04,274", Latitude: -30°05'55,174"); situado na divisa da propriedade de Jorge Vidal dos Santos e no limite da Estrada Municipal Vicinal da Cobrinha ao Rancho Velho; deste, segue confrontando com o limite da Estrada Municipal Vicinal da Cobrinha ao Rancho Velho, com os seguintes azimutes e distâncias: 184°59' e 11,41 m até o vértice 21, (Longitude: -50°25'04,311", Latitude: -30°05'55,543"); 147°38' e 844,71 m até o vértice 22, (Longitude: -50°24'47,427", Latitude: -30°06'18,716"); 165°41' e 61,62 m até o vértice 23, (Longitude: -50°24'46,858", Latitude: -30°06'20,655"); situado no limite da Estrada Municipal Vicinal da Cobrinha ao Rancho Velho e na divisa da propriedade de Geraldo de Souza de Matos; deste, segue confrontando com a divisa da propriedade de Geraldo de Souza de Matos, com os seguintes azimutes e distâncias: 264°15' e 102,90 m até o vértice 24, (Longitude: -50°24'50,682", Latitude: -30°06'20,989"); 320°19' e 1.110,94 m até o vértice 25, (Longitude: -50°25'17,170", Latitude: -30°05'53,219"); 41°44' e 72,35 m até o vértice 20, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao sistema Geodésico Brasileiro tendo como datum o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais, referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA Nº

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMARES DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL
PALMARES DO SUL, 21 de novembro de 2022

Fis. 01V MATRÍCULA **18.460**

calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas.-
INCRA: 950.157.045.187-3.- NÚMERO DO NIRF: 5.075.427-0.- PROPRIETÁRIO: JORGE VIDAL DOS SANTOS, brasileiro, advogado, divorciado, inscrito no CPF sob nº 295.854.730-20, portador da carteira de identidade nº 3006853042, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na Avenida General Flores da Cunha, nº 580, sala 513, Bairro Santo Ângelo, na cidade de Cachoeirinha/RS.- **PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 12.811 do Livro 2-RG deste Ofício. PROTOCOLO: 62807, de 08/11/2022.-** Palmares do Sul-RS, 21 de novembro de 2022.- Emolumentos: R\$24,80 - Selo nº: 0405.03.2100009.00943 = R\$3,60. Processamento eletrônico: R\$6,00 - Selo nº: 0405.01.2100009.13573 = R\$1,80. Henrique Almeida Ribeiro - Registrador Designado.

R-1/18.460: Escritura Pública de Desmembramento e Compra e Venda, lavrada em Notas do Tabelionato de Palmares do Sul-RS, no Livro nº 90, de Transmissões às fis.032/035, sob o nº 11.431, datada de 08/11/2022.- **TRANSMITENTE: JORGE VIDAL DOS SANTOS**, antes qualificado.- **ADQUIRENTE: a empresa HOTEIS REIS & FLECK LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 73.565.715/0001-65, com sede na Avenida Bento Gonçalves, nº 54, sala 03, Bairro centro, na cidade de Giruá/RS.
FORMA DO TÍTULO: Escritura de Compra e Venda.- OBJETO: O imóvel antes matriculado.- VALOR: R\$600.000,00.- AVALIAÇÃO: R\$600.000,00 em 25/10/2022.- GUIA: nº 2658/2022.- DOI: emitida a Declaração de Operações Imobiliárias.- CONDIÇÕES: As da escritura. PROTOCOLO: 62807, de 08/11/2022. Palmares do Sul-RS, 21 de novembro de 2022. Emolumentos: R\$2.388,40 - Selo nº: 0405.09.1900006.00386 = R\$81,00. Proc. eletrônico: R\$6,00 - Selo nº: 0405.01.2100009.13574 = R\$1,80 Henrique Almeida Ribeiro- Registrador Designado.

ESPAÇO EM BRANCO

ESPAÇO EM BRANCO

MATRÍCULA Nº

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Palmares do Sul/RS, 23 de novembro de 2022, às 13:42:59.

Total: **R\$41,70** (SVT)
Certidão 2 páginas: R\$16,50 (0405.03.2100009.00943 = R\$3,60)
Busca em livros e arquivos: R\$11,20 (0405.02.2100009.09970 = R\$2,50)
Processamento eletrônico de selos: R\$6,00 (0405.01.2100009.13545 = R\$1,80)

Suelen Velho Terra
2ª Substituta do Registrador Designado

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
097931 53 2022 00011368 87