



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 003/2019.

SÚMULA: Altera o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Itaguajé, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I DAS CONDIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES

Art. 1º Esta lei tem por finalidade disciplinar o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos, sendo elaborada na observância da Lei Federal nº 6.766/1979, modificada pela Lei nº 9.785/1999, Lei Federal nº 10.932/2004, Novo Código Florestal e suas alterações, Plano Diretor Municipal e demais normas federais e estaduais relativas à matéria e visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Art. 2º Considera-se parcelamento do solo, para fins urbanos, toda subdivisão de gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, chácaras ou sítios de recreio, sendo realizado através de loteamento, desmembramento ou desdobro.

Art. 3º O disposto na presente lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos, desdobros e remembramentos realizados para a venda, o melhor aproveitamento dos imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Art. 4º Para fins desta lei, são adotadas as seguintes definições:

- I- ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II- ÁREA OU ZONA URBANA - É a área de terra contida dentro dos perímetros urbanos, definidos na Lei dos Perímetros Urbanos, complementar à Lei do Plano Diretor Municipal;
- III- ÁREAS PÚBLICAS - São as áreas de terras a serem doadas ao Município para fins de uso público em atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;
- IV- ÁREA DE LAZER - É a área de terra a ser doada ao Município destinada às praças, parques, jardins e outros espaços destinados à recreação da população;
- V- ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – APP - são bens de interesse nacional e espaços territoriais especialmente protegidos, cobertos ou não por vegetação, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade



- geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico da fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;
- VI- ÁREA "NON AEDIFICANDI" - É área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;
- VII- ARRUAMENTO - Considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;
- VIII- CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- IX- CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;
- X- DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de um lote em mais lotes, destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;
- XI- EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes e lazer;
- XII- EQUIPAMENTOS URBANOS - São os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas;
- XIII- GLEBA - Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XIV- LOTE - Área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XV- LOTEAMENTO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XVI- LOTEAMENTO DE CHÁCARAS DE LAZER - É o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não moradores, que tenha por destinação principal a residência para fins de repouso, lazer e turismo.
- XVII- LOTEAMENTO FECHADO - É o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não moradores;



- XVIII- PERÍMETRO URBANO - É a linha de contorno que define a área ou a zona urbana, e de expansão urbana;
- XIX- PLANO DE LOTEAMENTO - É o conjunto de documentos e projetos que indica a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por loteamento;
- XX- QUADRA - É a área de terra, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;
- XXI- REFERÊNCIA DE NÍVEL - É a cota de altitude tomada como oficial pelo Município;
- XXII- REMEMBRAMENTO - É a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.
- XXIII- ZONA DE CHÁCARAS DE LAZER - É a área de terra, delimitada na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, destinada para fins de implantação de Loteamentos de Chácaras de Lazer, interna ao perímetro urbano;
- XXIV- ZONA DE EXPANSÃO URBANA - É a área de terra contida dentro do perímetro urbano e não parcelada para fins urbanos;

Art. 5º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se na Zona Urbana, assim definida na Lei dos Perímetros Urbanos.

Art. 6º O uso, o aproveitamento, as áreas e as dimensões mínimas e máximas dos lotes serão regulados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, cujas normas deverão ser observadas em todo parcelamento e remembramento do solo.

Art. 7º Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, conforme Lei Federal nº 6766/1979, Lei nº 10.932/2004 e Novo Código Florestal:

- I- em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- II- em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III- em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV- em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;
- V- em áreas de preservação ambiental, assim definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- VI- em áreas de risco, assim definidas em lei municipal;
- VII- nas proximidades de nascentes, águas correntes e dormentes sejam qual for a sua situação topográfica;
- VIII- em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;



- IX- nas faixas de quinze metros para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
- X- em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana;
- XI- nas Vilas Rurais que deverão obedecer às características para as quais foram criadas.

CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 8º O loteamento deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- I- as áreas a serem doadas ao Município, a título de Áreas Públicas, serão formadas, no mínimo, por:
 - a) área para equipamentos comunitários ou urbanos;
 - b) área de preservação ambiental, quando houver;
 - c) área de lazer;
 - d) área de arruamento;
 - e) área *non aedificandi*, quando houver.
- II- as áreas públicas não serão inferiores a 35,00% (trinta e cinco por cento) da área total a ser parcelada e, em cada caso específico, serão fixadas pelo órgão competente de planejamento do Município;
- III- o somatório das áreas de terras destinadas às áreas verdes e de lazer não será inferior a 10,00% (dez por cento) da área total a ser parcelada, excluídas as áreas de preservação permanente dos cursos e corpos d'água;
- IV- o somatório das áreas de terras destinadas à implantação de equipamentos comunitários e urbanos não será inferior a 5,00% (cinco por cento) da área total a ser parcelada;
- V- deverá ser executada Via Verde com 15,00m (quinze metros) de largura, conforme a Lei do Sistema Viário, limitando-se à faixa de preservação de nascentes, fundos de vale, córregos e marginais às faixas de segurança das linhas de transmissão de energia e faixas de domínio das rodovias, salvo disposição decorrente de estudos específicos;
- VI- o arruamento deverá observar as determinações da Lei do Sistema Viário, devendo articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com o relevo do local;



- VII- na zona urbana, salvo outra disposição do Plano Diretor Municipal ou em decorrência de estudos específicos sobre o lençol freático, as áreas de preservação ambiental ao longo dos cursos d'água e fundos de vales serão de, no mínimo, 30,00m (trinta metros) para cada lado das margens e, ao longo das nascentes, no mínimo, 50,00m (cinquenta metros), sendo o somatório dessas áreas computado como área pública a ser doada ao Município, observando-se uma redução de 50,00% (cinquenta por cento) no seu total, observadas as disposições do Novo Código Florestal;
- VIII- os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento do órgão competente do Município e Estadual;
- IX- todos os loteamentos deverão ser dotados, pelo loteador, da infraestrutura mínima constante no art. 9º desta Lei;
- X- o comprimento da quadra não poderá ser superior a 150,00m (cento e cinquenta metros), exceto nos loteamentos para fins industriais e loteamentos de chácaras de lazer, quando a extensão da quadra poderá ser definida pelo Município, atendendo as necessidades do sistema viário;
- XI- as áreas de terras localizadas sob linha de transmissão de energia elétrica serão computadas como área de arruamento.

§ 1º Nos loteamentos para fins industriais, loteamentos de chácaras de lazer e nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, a pavimentação asfáltica, a critério do Município, poderá ser substituída por outra forma de revestimento.

§ 2º Quando necessário, o Município, com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo interessado, previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

§ 3º Na execução de obras de terraplanagem, deverão ser implantados, pelo empreendedor, os sistemas de drenagem necessários para preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais, prevenindo a erosão, o assoreamento e as enchentes, conforme diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente.

§ 4º No caso de loteamento industrial, poderá o Conselho de Desenvolvimento Municipal, permitir que parte da área institucional a ser reservada ao uso público seja doada ao Município fora dos limites do loteamento, em local aprovado pelo Conselho, em lote vazio ou edificado e em valores equivalentes.

§ 5º As áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e coeficientes máximos de aproveitamento, conforme definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 6º Após a aprovação do loteamento, fica o loteador obrigado a transferir para o Município, quando do registro do loteamento, sem ônus para o Município, as áreas destinadas ao uso público.



Art. 9º O loteamento ou desmembramento deverá ser registrado após a execução da infraestrutura enumerada a seguir:

- I- abertura das vias de comunicação;
- II- demarcação de lotes, quadras e logradouros;
- III- galerias de águas pluviais, bocas de lobo e poços de visitação de acordo com as especificações das normas técnicas vigentes da ABNT ou conforme indicação do órgão competente do Município;
- IV- guias e sarjetas;
- V- rede de esgotos sanitários compreendendo troncos principais e ramificações para atendimento dos lotes e áreas institucionais e de lazer;
- VI- rede de distribuição de água potável, compreendendo troncos e ramificações para atendimento aos lotes e áreas institucionais e de lazer;
- VII- rede de distribuição de energia elétrica;
- VIII- iluminação pública do tipo LED, com corpo em alumínio injetado em alta pressão, adequada ao planejamento da concessionária para a área;
- IX- pavimentação das vias com as seguintes especificações técnicas:
 - a) Vias Arteriais, Vias Coletoras e Vias Verdes: revestimento em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ) com espessura mínima de 4cm (quatro centímetros) e base, sub-base e subleito executados com material e espessura adequada para garantir o tempo de vida útil do pavimento de, no mínimo, 10 (dez) anos;
 - b) Vias Locais: Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ) com espessura mínima de 3cm (três centímetros) ou pedra irregular poliédrica ou bloco intertravado de concreto com resistência mínima de 35MPa (trinta e cinco megapascal) com base, sub-base e subleito executados com material e espessura adequada para garantir o tempo de vida útil do pavimento de, no mínimo, 10 (dez) anos.
- X- sinalização vertical e horizontal das vias;
- XI- execução de calçadas;
- XII- arborização, contendo uma árvore por lote ou uma árvore a cada 12,00m (doze metros), inclusive nas áreas institucionais e áreas de lazer;
- XIII- ao menos uma praça contendo calçadas, caminhos, iluminação pública do tipo LED, lixeiras, paisagismo e equipamentos como parque infantil e academia da terceira idade;
- XIV- ao menos um ponto de hidrante em localização central do loteamento com vazão de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros.

Parágrafo único. Para o recebimento de obras e serviços realizados em novos parcelamentos de solo, como guias e sarjetas, rede de galerias de águas pluviais e obras



complementares necessárias à contenção da erosão, pavimentação viária, calçadas, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, rede de fornecimento de energia elétrica, iluminação pública e arborização, será exigido termo de garantia, com a respectiva caução, estabelecendo garantia pelo prazo de 5 (cinco) anos

SEÇÃO II

DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O LOTEAMENTO

Art. 10. Para efetuar a proposta de parcelamento do solo, mediante loteamento, o proprietário do imóvel deverá solicitar ao órgão competente do Município, a Certidão de Diretrizes Gerais, definindo as condições para o parcelamento do solo, após apresentação de requerimento próprio, acompanhado dos seguintes elementos:

- I- título de propriedade do imóvel devidamente registrado;
- II- certidões negativas da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel;
- III- certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
- IV- certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- V- sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático;
- VI- cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;
- VII- esquema preliminar do loteamento pretendido, indicando as vias de circulação, quadras e áreas públicas;
- VIII- plantas do imóvel, na escala 1:1000 (um por mil), sendo apresentada uma cópia em mídia digital e duas cópias em papel, sem rasuras ou emendas, e assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável técnico pelos serviços de levantamento topográfico, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
 - b) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
 - c) curvas de nível, de metro em metro;
 - d) orientação magnética e verdadeira do norte, com indicação do mês e ano do levantamento topográfico;
 - e) referência de nível;
 - f) arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;
 - g) pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo.
- IX- outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Município.



Parágrafo único. Sempre que necessário, o órgão competente do Município poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada até o talvegue ou espigão mais próximo.

Art. 11. O órgão competente do Município, em conformidade com as instituições legais Federal, Estadual e Municipal existentes, expedirá a Certidão de Diretrizes Gerais de loteamento, a qual fixará:

- I- se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;
- II- as características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo;
- III- as vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário da cidade e do município, que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido;
- IV- as áreas públicas a serem doadas ao município;
- V- os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando eles existirem ou estiverem previstos;
- VI- áreas *non aedificandi*, se houver;
- VII- o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento;
- VIII- as áreas de preservação ambiental de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias;
- IX- licença prévia ou protocolo de instalação do IAP;
- X- as obras de infraestruturas que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

§ 1º A reserva legal deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas no Código Florestal.

§ 2º O prazo máximo para o fornecimento da Certidão de Diretrizes Gerais é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Município.

Art. 12. A Certidão de Diretrizes Gerais expedida vigorará pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar do dia de sua expedição, após o que estará automaticamente prescrita e o processo iniciado arquivado.

SEÇÃO III DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 13. Expedida a Certidão de Diretrizes Gerais, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao loteamento, deverá apresentar requerimento solicitando análise do Plano de Loteamento para a gleba, anexando para esse fim:



- I- Projeto de Parcelamento do Solo - apresentado através de desenhos na escala um por mil (1:1000), em duas vias de cópias em papel, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
- a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
 - b) arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;
 - c) vias de circulação, existentes e projetadas, com as respectivas hierarquias, cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
 - d) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, sendo os perfis longitudinais apresentados na escala horizontal 1:1000 (um por mil) e escala vertical 1:100 (um por cem), e os perfis transversais apresentados na escala 1:100 (um por cem);
 - e) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
 - f) curvas de nível, atuais e projetadas, de metro em metro;
 - g) orientação magnética e verdadeira do norte, com indicação do mês e ano do levantamento topográfico;
 - h) referência de nível;
 - i) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - j) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
 - k) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais.
- II- Quadro Estatístico de Áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
- a) área total do imóvel a ser loteado;
 - b) área total do arruamento;
 - c) área total dos lotes e quadras;
 - d) área total das áreas públicas.
- III- Projetos Complementares, apresentados em duas cópias impressas em papel, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:
- a) projeto de pavimentação asfáltica das vias;
 - b) projeto de rede de escoamento das águas pluviais, com indicação do local de lançamento e projeto das obras de sustentação e prevenção dos efeitos deletérios;
 - c) projeto de abastecimento de água potável;
 - d) projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública das vias;
 - e) projeto de arborização de vias e logradouros públicos;
 - f) projeto de coleta e tratamento de esgotos domiciliares;



- g) carta de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Atendimento do Loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários;
- IV- Memorial Descritivo do Loteamento - em duas vias impressas em papel, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
- a) descrição do loteamento contendo suas características;
 - b) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;
 - c) descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes e que serão implantados no loteamento e adjacências;
 - d) memorial descritivo de cada lote, das vias urbanas projetadas e áreas públicas propostas, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao Norte verdadeiro.
- V- Modelo de Contrato de Compra e Venda - especificando, entre outras, as seguintes condições:
- a) os compromissos do loteador quanto à execução do Plano de Loteamento, bem como os prazos previstos para sua execução;
 - b) indicação da condição de que os lotes só poderão receber edificações após o Município declarar aceite as obras de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica, drenagem e rede de esgoto quando exigida;
 - c) a possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no Plano de Loteamento;
 - d) o uso do solo previsto para o lote, segundo previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Parágrafo único. Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização dos Projetos Complementares e do Projeto de Parcelamento do Solo devem obedecer às normas da ABNT e órgãos competentes de aprovação e estar assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo este apresentar atestado de regularidade junto ao CREA-PR ou CAU-PR.

SEÇÃO IV DA APROVAÇÃO DO PLANO DE LOTEAMENTO

Art. 14. Recebidos todos os elementos do Plano de Loteamento, ouvidas as autoridades competentes, o órgão competente do Município, no prazo de até 90 (noventa dias), procederá ao exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.

§ 1º Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do loteamento serão notificados a promover as adequações necessárias.



§ 2º O prazo máximo para apresentação das correções é de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da notificação, após o que, não atendido, o processo iniciado será arquivado.

Art. 15. Uma vez considerado em acordo com as normas dos órgãos competentes, o Município publicará, em jornais com circulação local e regional, as condições em que o Plano de Loteamento pretende ser efetivado.

Art. 16. Decorridos 15 (quinze) dias da publicação a que se refere o artigo anterior e estando o Plano de Loteamento de acordo com as exigências técnicas e legais, o proprietário loteador será notificado a apresentar 3 (três) cópias em papel e uma em mídia digital do referido Plano e a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, junto ao CREA-PR, ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, junto ao CAU-PR, dos profissionais responsáveis pelo Projeto de Loteamento e Projetos Complementares, incluindo drenagem, terraplanagem, geometria, pavimentação, arborização, sinalização, paisagismo de uma área de lazer e demais projetos exigidos, além da licença prévia de instalação do IAP.

Art. 17. Uma vez cumpridas as exigências contidas nos artigos anteriores, será assinado, entre o proprietário e o Município, um Termo de Compromisso onde o proprietário se obriga a, no mínimo:

- I- transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das Áreas Públicas e a propriedade do conjunto de obras realizadas de arborização, pavimentação das vias, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de energia elétrica, da rede de esgoto e demais infraestruturas exigidas;
- II- facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;
- III- executar, no prazo máximo de 2 (dois) anos, em acordo com o Cronograma Físico-financeiro, os Projetos Complementares;
- IV- caucionar, como garantia de execução dos Projetos Complementares, uma área de terreno cujo valor, a juízo do Município, corresponda, à época da análise do processo, a pelo menos uma vez e meia o custo dos serviços e obras a serem executadas;
- V- não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados;
- VI- utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa lei.

§ 1º A avaliação dos imóveis caucionados será realizada por comissão de peritos, especialmente designados pelo Prefeito Municipal, sob a análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§ 2º A área objeto da caução deverá situar-se dentro do território do Município.

Art. 18. Assinado o termo de compromisso, será aprovado o plano de loteamento, publicado o decreto de aprovação do plano de loteamento, expedido o respectivo alvará de



loteamento e publicado o decreto de nomeação do responsável técnico do Município para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 1º No decreto de aprovação deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de registro do loteamento e o responsável técnico do Município designado para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 2º O responsável técnico pela fiscalização emitirá, mensalmente, um Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo, sua evolução gradual, a observância dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos Projetos Complementares e a observância das normas de segurança, podendo, em qualquer caso, o órgão municipal, solicitar a fiscalização do Corpo de Bombeiros.

Art. 19. Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Município a vistoria final do loteamento e a liberação da caução.

Art. 20. Mediante laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização, e atestado de pleno funcionamento das redes e serviços, fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Executivo Municipal publicará o decreto de recebimento do loteamento e liberará as áreas caucionadas.

§ 1º Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos projetos complementares, o laudo de vistoria deverá ser acompanhado de desenhos e cálculos retificadores indicando as alterações realizadas.

§ 2º A liberação das áreas caucionadas poderá ser proporcional ao conjunto de obras e serviços realizados e em funcionamento.

Art. 21. Findo o prazo estipulado no cronograma físico-financeiro para a realização das obras e serviços, caso não tenham sido executados, o Município executará os serviços, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes.

SEÇÃO V DO LOTEAMENTO FECHADO

Art. 22. Aplicam-se ao loteamento fechado os requisitos e procedimentos prescritos no capítulo I, II, V e VI desta lei, os índices urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano e o disposto no Código de Obras e na Lei do Sistema Viário do Município.

Art. 23. O Município poderá limitar a área contínua total do loteamento fechado com a finalidade de preservar o sistema viário.

Art. 24. As áreas públicas totalizarão no mínimo, 35,00% (trinta e cinco por cento), sendo que o somatório das áreas de terras destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e às áreas verdes e de lazer não serão inferiores a 15,00% (quinze por cento) da área total a ser parcelada, excluindo-se as áreas destinadas à preservação ambiental.

§ 1º A totalidade da área destinada à preservação ambiental e 50,00% (cinquenta por cento) da área de equipamentos urbanos e comunitários deverão localizar-se externamente à área fechada do loteamento e com frente para via pública.

§ 2º O disposto no parágrafo anterior se aplica também aos loteamentos de chácaras de lazer.

Art. 25. A implantação do loteamento fechado não poderá interromper o prolongamento das vias públicas, em especial àquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como estruturais, coletoras, marginais, linhas de alta tensão e fundos de vales.

§ 1º O loteamento fechado deverá ser contornado, em todo o seu perímetro, por uma Via Verde com largura mínima de 17,00m (dezessete metros), conforme Lei do Sistema Viário.

§ 2º As vias internas ao loteamento fechado, incluindo loteamentos de chácaras de lazer, deverão ter:

- I- calçadas de ambos os lados da via com dimensão mínima de 3,00m (três metros);
- II- seção do leito carroçável com dimensionamento mínimo de 11,00m (onze metros), incluindo faixa de estacionamento e ciclofaixa, conforme Lei do Sistema Viário;

Art. 26. O loteamento fechado deverá possuir, no máximo, dois controles de acesso de não-moradores através de guarita de segurança, com área mínima de 30,00m² (trinta metros quadrados).

Art. 27. As Áreas Públicas poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, mediante outorga a uma entidade jurídica organizada na forma de condomínio de proprietários-moradores ou na forma de associação.

§ 1º Sob pena de nulidade, no prazo de 90 (noventa dias), a concessão de direito real de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º A Área de Preservação Ambiental e 50,00% (cinquenta por cento) da área de Equipamento Comunitária situada fora da área fechada do loteamento não poderão, a qualquer pretexto, ser objeto de concessão de direito real de uso.

Art. 28. O instrumento de concessão de direito real de uso deverá constar todos os encargos do condomínio de proprietários-moradores relativos aos bens públicos em causa, devendo estas ser, no mínimo, a manutenção e conservação de:

- I- arborização de vias;
- II- vias de circulação, calçamento e sinalização de trânsito;
- III- coleta e remoção de lixo domiciliar e limpeza de vias, os quais deverão ser depositados em local próprio junto à portaria do loteamento;



- IV- prevenção de sinistros;
- V- iluminação de vias pública;
- VI- drenagem de águas pluviais.

Art. 29. A concessão do direito real de uso poderá ser rescindida unilateralmente pelo Município nos casos:

- I- de dissolução da entidade beneficiária;
- II- de alteração, sem permissão do Poder concedente, da finalidade das Áreas Públicas;
- III- quando o condomínio de proprietários-moradores se omitir dos serviços de conservação e manutenção;
- IV- quando do descumprimento de quaisquer outras condições estatuídas no instrumento de concessão e nessa Lei;

§ 1º quando da rescisão da concessão, as Áreas Públicas bem como as benfeitorias nelas existentes, situadas dentro do perímetro do loteamento fechado, serão reincorporadas ao patrimônio público, independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

§ 2º a perda da concessão do direito real de uso implicará na perda do caráter de loteamento fechado e determina a demolição dos muros que envolvem a periferia do loteamento e a eliminação de todo e qualquer sistema de controle de acesso de não-moradores.

Art. 30. Todo loteamento fechado, incluindo loteamento de chácaras de lazer, deverá ser circundado por cerca ou muro de alvenaria, com altura máxima de 3,00m (três metros).

§ 1º O loteamento fechado, em 25,00% (vinte e cinco por cento) de seu perímetro, será dotado de lotes diretamente voltados para via pública externa ao loteamento e de uso coletivo, com profundidade mínima de 25,00m (vinte e cinco metros).

§ 2º Nos locais onde o fechamento do loteamento estiver diretamente voltado para via pública de uso coletivo, o muro ou cerca deverá estar recuado 3,00m (três metros) do meio-fio da via pública, sendo estes 3,00m (três metros) destinados à calçada.

Art. 31. As obras, serviços e reparos das Áreas Públicas situadas dentro do perímetro do loteamento fechado somente poderão ocorrer mediante prévia aprovação e fiscalização de um profissional habilitado indicado pelo Município.

SEÇÃO VI

DO LOTEAMENTO DE CHÁCARAS DE LAZER

Art. 32. O loteamento destinado a Chácaras de Lazer, em condomínio ou não, fechado ou aberto, só será aprovado quando atender ao disposto nos capítulos I, II, V e VI desta lei e estiver inserido na Zona de Chácaras de Lazer – ZCL definida na Lei de Uso e Ocupação do Solo.



Art. 33. Os lotes resultantes de Loteamento de Chácaras de Lazer não poderão ser subdivididos.

Parágrafo único. O instrumento de concessão de uso ou a escritura de propriedade deverão constar, em destaque, cláusula da impossibilidade de desdobro dos lotes previstos no caput deste artigo.

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRAMENTO

Art. 34. O Desmembramento ou Desdobro só poderá ser aprovado quando:

- I- os lotes desmembrados ou desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II- a parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e áreas mínimas definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º Excetuam-se os lotes ou glebas com dimensões e áreas inferiores ao previsto no caput desse artigo quando as partes resultantes sejam, em ato contínuo, objetos de remembramento ao lote vizinho;

§ 2º Em casos de lotes edificados anterior à data de publicação dessa lei, o desdobro somente poderá ser aprovado quando observar, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- I- as partes resultantes da subdivisão da edificação constituírem construções independentes umas das outras, observados os requisitos do Código de Obras;
- II- cada um dos lotes resultantes do desdobro estiver reconhecido no cadastro imobiliário.

§ 3º Em casos de lotes edificados ou não, anteriores à data de 17 de abril de 2009, o desdobro poderá ser permitido em caráter excepcional observando-se os seguintes critérios:

- I- a parte desdobrada ou remanescente deverá compreender uma porção que possa constituir lote independente com dimensões mínimas, a saber:
 - a) para lotes de esquina, área mínima de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros);
 - b) para lotes de meio de quadra, área mínima de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros);
 - c) para lotes de desdobro de fundo, área mínima de 200,00m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros).

Art. 35. Para obter o parcelamento do solo, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do projeto de desmembramento ou desdobro respectivo, anexando em seu requerimento, os seguintes documentos:



- I- título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada através de Certidão do Registro de Imóveis;
- II- certidão negativa da Fazenda Municipal ou Federal referente ao Imóvel;
- III- quatro cópias do projeto apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - a) as divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas;
 - b) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
 - c) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
 - d) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
 - e) planta de situação anterior e posterior ao parcelamento do solo que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
 - f) quadro estatístico de áreas;
 - g) outras informações que possam interessar a critério do órgão competente do Município;
- IV- Anotação de Responsabilidade Técnica – ART perante o CREA-PR ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT perante o CAU;
- V- memoriais descritivos de cada lote ou via pública.

Art. 36. Aplicam-se ao desmembramento, no que couberem, as mesmas disposições e exigências desta lei para o loteamento, em especial quanto à doação de áreas para o município, necessárias para a continuidade ou alargamento de vias e ou para a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários.

CAPÍTULO IV DO REMEMBRAMENTO

Art. 37. Nos casos de remembramento, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo projeto de remembramento, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento, os seguintes documentos:

- I- título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada através de Certidões do Registro de Imóveis;
- II- certidão negativa da Fazenda Municipal referente ao Imóvel;



- III- quatro cópias do projeto de remembramento apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, sem rasuras, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, constando à assinatura do proprietário e do profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
- a) as divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
 - b) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
 - c) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
 - d) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
 - e) planta de situação anterior e posterior do remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
 - f) quadro estatístico de áreas;
 - g) outras informações que possam interessar a critério do órgão competente do Município;
- IV- Anotação de Responsabilidade Técnica – ART perante o CREA-PR ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT perante o CAU;
- V- memoriais descritivos de cada lote.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 38. Fica sujeito à cassação de alvará, embargo administrativo de obras e serviços e à aplicação de multa pecuniária todo aquele que, a qualquer tempo e modo, der início, efetuar loteamento, desmembramento ou desdobro do solo para fins urbanos sem autorização do Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta lei, ou ainda, das normas de âmbito federal e estadual pertinentes.

§ 1º A multa a que se refere este artigo será arbitrada pelo órgão competente do Município, de acordo com a gravidade da infração, e seu valor corresponderá ao intervalo entre 50 (cinquenta) e 1.200 (mil e duzentas) vezes a Unidade Fiscal do Município.

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de cumprimento no disposto nesta Lei.

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará ao proprietário, multa em dobro do valor da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício do parcelamento ou remembramento do solo.

Art. 39. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente



Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 40. O Município poderá baixar, por decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de peças gráficas e às obras ou serviços de infraestruturas exigidas por esta lei.

Art. 41. Os conjuntos habitacionais promovidos pela iniciativa privada ou pública estão sujeitos à aplicação integral desta Lei.

Parágrafo único. Para aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de parcelamento do solo para fins urbanos registrado em cartório, deverão ser atendidas as disposições contidas nesta Lei, na Lei Federal nº 6.766/1979 ou alterações posteriores e em demais leis pertinentes.

Art. 42. Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo ou remembramento não aprovados regularmente pelo órgão competente do Município, em conformidade com esta lei.

Art. 43. A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento desdobro ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Município, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada, desdobrada ou lembrada.

Art. 44. O prazo máximo para a aprovação ou rejeição do Projeto de Remembramento, Desmembramento ou Desdobro será de 15 (quinze dias) após o proprietário ter cumprido todas as exigências do órgão competente do Município.

Art. 45. A partir do exercício seguinte à publicação do Decreto de Recebimento do Loteamento e da aprovação dos Projetos de Remembramento, Desmembramento ou Desdobro, será lançado sobre os imóveis resultantes, o correspondente Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, ou imediatamente após, caso seja de interesse dos proprietários, que deverão se manifestar por escrito.

Art. 46. Os casos omissos e as dúvidas de interpretações decorrentes da aplicação desta lei serão apreciados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e órgão competente do Município, ao qual fica atribuída também a competência para estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente lei.

Art. 47. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente:

- I- Lei nº 697, de 16 de dezembro de 2008;



- II- Lei nº 708, de 17 de abril de 2009;
- III- Lei nº 883, de 11 de julho de 2014.

Edifício da Prefeitura de Itaguajé,
aos 29 de Agosto de 2019.


Crisógono Noletto e Silva Júnior
Prefeito Municipal



1. MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

SUMÁRIO

CAPÍTULO I DAS CONDIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES	2
CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO	5
SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	5
SEÇÃO II DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O LOTEAMENTO.....	8
SEÇÃO III DO PROJETO DE LOTEAMENTO.....	9
SEÇÃO IV DA APROVAÇÃO DO PLANO DE LOTEAMENTO.....	11
SEÇÃO V DO LOTEAMENTO FECHADO.....	13
SEÇÃO VI DO LOTEAMENTO DE CHÁCARAS DE LAZER	15
CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO	16
CAPÍTULO IV DO REMEMBRAMENTO	17
CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES PENAIS	18
CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	19