

LEI COMPLEMENTAR N. 334/99

Autor: Poder Executivo.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Maringá e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MARINGÁ, ESTADO DO PARANÁ, aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte

LEI COMPLEMENTAR:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Seção I
Dos Objetivos**

Art. 1.º Esta Lei regula o parcelamento do solo no Município de Maringá, obedecidas as demais normas federais e estaduais relativas à matéria, especialmente a Lei Federal n. 6766/79, alterada pela Lei Federal n. 9785/99, e o Decreto-Lei n. 58/37.

§ 1.º Considera-se Zona Urbana, para fins de aplicação desta Lei, aquela delimitada pela Lei dos Perímetros das Zonas Urbanas do Município.

§ 2.º Considera-se Zona Agrícola, para fins de aplicação desta Lei, aquela pertencente ao Município de Maringá, localizada fora dos limites definidos pela Lei dos Perímetros das Zonas Urbanas do Município.

§ 3.º O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido nas zonas declaradas urbanas por lei municipal e de urbanização específica, assim declaradas até a data de aprovação desta Lei.

§ 4.º O parcelamento da Zona Agrícola somente será permitido para fins rurais e usos permissíveis especificados na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 2.º Esta Lei tem por objetivos:

I - orientar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de

parcelamento do solo para fins urbanos no Município;

II - prevenir assentamento urbano em área imprópria para esse fim;

III - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;

IV - assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade no processo de parcelamento do solo para fins urbanos;

V - ordenar a estrutura fundiária da Zona Agrícola.

Art. 3.º A execução de qualquer loteamento, arruamento, desmembramento ou remembramento no Município dependerá de prévia licença da Prefeitura Municipal, devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no Capítulo V da Lei n. 6766/79.

§ 1.º As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, arruamentos, desmembramentos e remembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou qualquer outro fim.

§ 2.º O Poder Executivo, inspirado no inciso III do artigo 1º da Lei Complementar Municipal n. 01/91, que aprovou o Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento, poderá negar licença para parcelar em áreas específicas ou suspender por tempo determinado a aprovação de parcelamento do solo no Município.

§ 3º Esta Lei complementa, sem alterar ou substituir, as exigências de caráter urbanístico estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo e na Lei do Sistema Viário Básico do Município.

Seção II Das Definições

Art. 4.º Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

alvará: documento expedido pela Administração Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços

área de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;

área total: área abrangida pelo loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal, de acordo com os limites definidos em seu registro imobiliário;

área líquida: área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público e outras áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;

arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;

condomínio horizontal: modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação;

desdobro: parcelamento de um lote em dois;

desmembramento ou subdivisão: divisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

equipamento comunitário: equipamento público destinado à educação, cultura, lazer, saúde, segurança e similares;

equipamento urbano: equipamento público de abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem de águas pluviais, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e telefonia;

espaço livre de uso público: praça, área do loteamento reservada ao uso comum e/ou especial do povo, para recreação, lazer e atividades ao ar livre;

fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à menor testada;

gleba: área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

largura média do lote: distância entre as divisas laterais do lote, ou entre a maior testada e o lado oposto ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;

logradouro público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinada às vias de circulação e espaços livres;

lote ou data: terreno servido de infra-estrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence;

loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;

parcelamento: subdivisão de gleba sob a forma de loteamento, desmembramento, remembramento ou condomínio horizontal;

passeio ou calçada: parte do logradouro ou via de circulação destinada ao tráfego de pedestres;

pista de rolamento: parte do logradouro ou via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego de veículos;

profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;

quadra: terreno circundado por vias de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

remembramento ou unificação: junção de dois ou mais lotes para formarem um único lote;

talvegue ou "talweg": linha sinuosa definida pela sucessão dos pontos de maior profundidade ao longo do leito de um curso d'água;

via de acesso: área de uso comum destinada à circulação e ao acesso às unidades de parcelamentos ou condomínios;

via de circulação: avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

CAPÍTULO II DAS NORMAS TÉCNICAS

Seção I Dos Parcelamentos para Fins Urbanos

Art. 5.º Nenhum parcelamento do solo para fins urbanos será permitido:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30,0% (trinta por cento);

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V - em área de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis de habitabilidade, até a sua correção;

VI - em terrenos situados nas Zonas de Proteção Ambiental, instituídas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Parágrafo único. É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante aprovação expressa do Poder Executivo.

Art. 6.º A maior dimensão da quadra não poderá ser superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros) e sua área não poderá exceder a 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados).

Art. 7.º As dimensões e área mínimas, bem como os usos e os parâmetros de ocupação dos lotes oriundos de parcelamento, serão aqueles da zona em que se localiza a gleba, segundo o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

§ 1.º Em nenhuma hipótese os lotes resultantes de parcelamento do solo no Município poderão ter dimensões e áreas inferiores aos seguintes parâmetros mínimos:

I - quando localizados em meio de quadra:

- a) testada de 12,00m (doze metros);
- b) largura média de 12,00m (doze metros);
- c) área de 300,00m² (trezentos metros quadrados).

II - quando situados em esquina:

- a) 15,00m (quinze metros) em todas as suas testadas;
- b) largura média de 15,00m (quinze metros);
- c) área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

§ 2.º Nos condomínios horizontais as dimensões e áreas mínimas dos lotes, bem como os usos e os parâmetros de ocupação do solo, serão aqueles referentes às zonas classificadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo como Zona Residencial Um - ZR1 -, considerando-se recuos frontais aqueles em relação à via de acesso interna e à divisa com o logradouro público, mesmo que o lote não se sirva deste logradouro.

§ 3.º Somente serão permitidas alterações nas parcelas dos condomínios horizontais que resultem em unidades com área igual ou superior às estabelecidas no respectivo Alvará de Aprovação.

Art. 8.º São consideradas áreas de fundo de vale as localizadas em torno das nascentes e ao longo dos cursos d'água, medidas a partir do seu talvegue, tendo como divisa uma via paisagística.

§ 1.º A distância do talvegue do curso d'água até a via paisagística deverá ter a dimensão mínima de 60,00m (sessenta metros), atendendo ao traçado das diretrizes de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário Básico do Município.

§ 2.º Deverá ser mantida como Zona de Proteção Ambiental uma faixa com largura mínima de 30,00m (trinta metros) de cada lado das nascentes e cursos d'água, conforme previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

Art. 9.º As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, em obediência às diretrizes de aruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário Básico do Município;

II - obedecer aos gabaritos das vias estabelecidos na Lei do Sistema Viário Básico do Município;

III - ser providas de praça de manobra, com passeio, que possa conter um círculo com raio mínimo de 15,00m (quinze metros) na pista de rolamento, quando houver interrupção ou descontinuidade no traçado, salvo se constituir diretriz de aruamento estabelecida na Lei do Sistema Viário Básico do Município.

§ 1.º As servidões de passagem, que porventura gravem terrenos a parcelar, deverão ser consolidadas pelas novas vias de circulação, obedecidas as normas das concessionárias dos respectivos serviços públicos.

§ 2.º Na aprovação de condomínios horizontais não será permitido interromper o prolongamento das diretrizes de aruamento previstas na Lei do Sistema Viário Básico do Município, devendo a gleba original ser subdividida em tantas glebas quantas forem necessárias para a implantação das referidas diretrizes.

§ 3.º Nos condomínios horizontais, as áreas de uso comum destinadas a vias de acesso deverão ter as seguintes larguras mínimas:

a) 9,00m (nove metros), sendo 6,00m (seis metros) para o leito carroçável, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para o passeio na lateral edificada e 0,50m (cinquenta centímetros) na lateral oposta, quando as edificações estiverem dispostas em um lado só do corredor de acesso;

b) 12,00m (doze metros), sendo 7,00m (sete metros) para o leito carroçável e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de passeio para cada lateral, quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados do corredor de acesso;

c) quando os corredores de acesso às parcelas terminarem em um bolsão de retorno, este terá, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de diâmetro na pista de rolamento.

Art. 10. Nos parcelamentos do solo para fins urbanos no Município deverão ser previstos espaços livres de uso público e áreas destinadas a equipamentos comunitários.

§ 1.º Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários serão proporcionais à densidade de ocupação prevista

para a gleba, observados os parâmetros mínimos abaixo discriminados:

I - 30,0% (trinta por cento) da área total do loteamento em zona classificada na Lei de Uso e Ocupação do Solo como Zona Residencial Um - ZR1 -, sendo, no mínimo, 2,5% (dois vírgula cinco por cento) para os espaços livres de uso público e 2,5% (dois vírgula cinco por cento) para as áreas destinadas a equipamentos comunitários;

II - 35,0% (trinta e cinco por cento) da área total do loteamento nas demais zonas tipificadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo como zonas residenciais, sendo, no mínimo, 5,0% (cinco por cento) para os espaços livres de uso público e 5,0% (cinco por cento) para as áreas destinadas a equipamentos comunitários.

§ 2.º Poderão ser reduzidas, a critério do Chefe do Poder Executivo, as exigências contidas no parágrafo anterior, nos seguintes casos:

I - em loteamentos industriais cujos lotes tiverem mais de 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados);

II - em qualquer loteamento com área líquida inferior a 40,0% (quarenta por cento) da área total do loteamento.

§ 3.º O Poder Executivo poderá receber áreas de fundo de vale, mas, para efeito do cálculo das áreas definidas no § 1.º, serão computados, no máximo, 25,0% (vinte e cinco por cento) do total dessas áreas.

§ 4.º As rótulas de intersecção viária serão computadas na área do sistema viário.

Art. 11. A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o patrimônio e domínio do Município as áreas das vias de circulação, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, constantes do projeto geométrico e do memorial descritivo do loteamento, aprovados pela Prefeitura Municipal.

Art. 12. Os imóveis constituídos por espaços livres de uso público e por áreas de equipamentos comunitários não poderão ter a sua destinação alterada pelo parcelador ou pelo Poder Público Municipal, a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal.

Art. 13. Nos condomínios horizontais, a área de uso comum destinada a recreação será equivalente a 5% (cinco por cento) da área total da gleba

dividida em, no máximo, 2 (duas) localizações.

Art. 14. A Prefeitura Municipal não assumirá qualquer responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes em qualquer tipo de parcelamento.

Seção II Dos Parcelamentos para Fins Rurais

Art. 15. Não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Agrícola do Município.

§ 1.º A Zona Agrícola do Município somente poderá ser parcelada para fins de exploração *agropastoril* e usos permissíveis especificados na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2.º O parcelamento da Zona Agrícola deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

§ 3.º O parcelamento da Zona Agrícola deverá atender aos seguintes requisitos:

I - será registrada uma reserva florestal legal dentro do próprio imóvel, preferentemente em uma única área, previamente aprovada pelo Instituto Ambiental do Paraná - IAP;

II - as estradas de acesso às parcelas deverão ter 10,00m (dez metros), 12,00m (doze metros) ou 20,00m (vinte metros) de pista de rolamento, conforme o carregamento da via.

§ 4.º Não serão exigidos para os parcelamentos rurais os demais requisitos previstos nesta Lei.

CAPÍTULO III DA INFRA-ESTRUTURA

Art. 16. Nos loteamentos e condomínios horizontais para fins urbanos serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infra-estrutura:

I - demarcação das quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas, através de marcos que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas

condições até 1 (um) ano após a aprovação do loteamento;

II - rede de drenagem de águas pluviais, de acordo com as normas do órgão municipal competente;

III - rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas da respectiva concessionária;

IV - rede de coleta de águas servidas, de acordo com as normas da respectiva concessionária, ou certidão desta, dispensando expressamente a execução da mesma, quando do impedimento técnico;

V - rede compacta de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, de acordo com as normas da respectiva concessionária;

VI - pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias de circulação e de acesso, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei do Sistema Viário Básico do Município;

VII - pavimentação de passeios, segundo o modelo contido na Lei do Sistema Viário Básico do Município;

VIII - arborização dos passeios e canteiros, com a densidade mínima de uma árvore por lote, de acordo com especificação da Prefeitura Municipal;

IX - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar.

Parágrafo único. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 17. As obras e serviços de infra-estrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 1.º O parcelador terá prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação do parcelamento ou expedição do Alvará de Licença de subdivisão pela Prefeitura Municipal, para

executar os serviços e obras de infra-estrutura nele exigidos.

§ 2.º Qualquer alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo deverá ser submetida à aprovação do Poder Público, mediante requerimento do parcelador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 3.º Concluídas as obras e serviços de infra-estrutura do parcelamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente ou às concessionárias de serviços públicos, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

§ 4.º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma, a Prefeitura Municipal executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

CAPÍTULO IV DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

Seção I Dos Loteamentos para Fins Urbanos

Art. 18. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição de Certidão de Viabilidade de Loteamento, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante do domínio da gleba;

II - planta da Cidade em escala 1:20.000 (um por vinte mil), contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000,00 m (mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias à mesma.

§ 1.º A Prefeitura Municipal expedirá certidão informando a viabilidade ou não de ser loteada a gleba objeto do requerimento e, em caso afirmativo, informará ao interessado:

- a) zona a que pertence a gleba;
- b) densidade demográfica bruta;
- c) uso do solo;
- d) coeficiente de aproveitamento;

- e) taxa de ocupação;
- f) dimensões mínimas dos lotes;
- g) recuos frontais, laterais e de fundos;
- h) número máximo de pavimentos;
- i) largura das vias de circulação, leitos carroçáveis, passeios e canteiros;
- j) infra-estrutura urbana exigida para o loteamento.

§ 2.º A certidão de que trata este artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 30 (trinta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Art. 19. Após o recebimento da Certidão de Viabilidade de Loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a expedição das Diretrizes Básicas de Loteamento, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado dos documentos relacionados no *caput* do artigo 18 desta Lei, da licença prévia do órgão municipal do meio ambiente, das certidões negativas de impostos incidentes sobre o lote e da planta do imóvel na escala 1:2.000 (um por dois mil), além de outros documentos que venham a ser exigidos pela Prefeitura Municipal.

§ 1.º A planta do imóvel, acima referida, contará, no mínimo, com a determinação exata de:

- a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;
- b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância;
- c) árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;
- d) nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão;
- e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
- f) benfeitorias existentes;
- g) equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

h) 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 gleba a ser loteada;

i) 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 gleba a ser loteada;

j) cálculo da área total da gleba a ser loteada.

§ 2.º A Prefeitura informará, com base na planta fornecida pelo requerente:

a) o traçado das vias existentes ou projetadas, definidas na Lei do Sistema Viário Básico do Município, relacionadas com o loteamento e que deverão ter continuidade na gleba a lotear;

b) a classificação das vias do Sistema Viário Básico do Município que terão continuidade na gleba, segundo sua hierarquia e volume de tráfego;

c) as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis, servidões e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;

d) a localização das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos e dos espaços livres de uso público, que serão transferidas ao domínio público e concessionárias;

e) demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto.

§ 3.º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) devidamente recolhida junto ao CREA.

§ 4.º A Prefeitura Municipal terá um prazo de no máximo 30 (trinta) dias, a partir do protocolo do requerimento, para emitir as Diretrizes Básicas de Loteamento.

§ 5.º Após o recolhimento das taxas devidas, o interessado receberá as diretrizes, que vigorarão pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias, a partir da sua

expedição.

§ 6.º As diretrizes referidas neste artigo não implicarão na aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Público.

Art. 20. Após a expedição das Diretrizes Básicas de Loteamento o interessado apresentará à Prefeitura Municipal o projeto geométrico do loteamento, para fins de aprovação prévia, contendo planta do loteamento elaborada na escala 1:1.000 (um por mil), segundo o referencial Universal Transversal Mercator - UTM -, indicando:

- a) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
- b) curvas de nível de 1,00m (um metro) de equidistância e locação dos talwegues;
- c) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
- d) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;
- e) sistema de vias, com a respectiva hierarquia e classificação, definidas nas Diretrizes Básicas de Loteamento, segundo os gabaritos estabelecidos na Lei do Sistema Viário Básico;
- f) as áreas que passarão ao domínio do Município, com definição de seus limites, dimensões e áreas;
- g) em um quadro apropriado, através de valores absolutos e percentuais, a área total do loteamento, das quadras, dos lotes e do sistema viário, bem como da área dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos, que serão transferidos ao Município, e do número total de lotes;
- h) indicação das faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal que gravem o loteamento;
- i) demais elementos necessários à perfeita elucidação do projeto.

§ 1.º De posse da documentação exigida, a Prefeitura Municipal terá o prazo de 60 (sessenta) dias para pronunciar-se sobre a aprovação ou sobre as possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado, caso em que este terá 30 (trinta) dias para reapresentar o projeto revisto, sob pena do indeferimento do pedido de Alvará, tendo a Prefeitura um outro prazo de 30 (trinta) dias para novo pronunciamento.

§ 2.º O parcelador fará a demarcação dos eixos das ruas do loteamento no terreno e solicitará a vistoria do órgão competente da Prefeitura Municipal.

§ 3.º Estando o projeto geométrico em condições de aprovação, a Prefeitura Municipal devolverá as cópias do mesmo com o carimbo de "aprovado", o qual servirá para aprovação dos projetos de infra-estrutura nas respectivas concessionárias.

Art. 21. Após a aprovação prévia do projeto, descrita no artigo 20, o interessado solicitará a aprovação final do loteamento à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

a) projeto geométrico, conforme descrito no artigo anterior, apresentado através dos seguintes elementos:

a.1 - 5 (cinco) vias em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite;

a.2 - 1(uma) cópia em meio digital (disquetes de 3 ½" de alta densidade ou "zip drive");

a.3 - 1(uma) cópia em papel vegetal com densidade mínima de 90g/m²;

b) memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

b.1 - denominação do loteamento;

b.2 - descrição sucinta do loteamento, com as suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;

b.3 - indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

b.4 - condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes na Certidão de Viabilidade do Loteamento, referidas no artigo 18 desta Lei;

b.5 - enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos espaços livres de uso público, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;

b.6 - limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário e praças, dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos, com suas respectivas percentagens;

b.7 - lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infra-estrutura;

c) projetos complementares aprovados pelos órgãos da Prefeitura Municipal ou concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 3 (três) vias, a saber:

c.1 - projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;

c.2 - projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e reservação;

c.3 - projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de águas servidas, ou certidão da respectiva concessionária dispensando sua execução, quando a ausência de rede de esgoto no entorno do loteamento inviabilizar sua implantação;

c.4 - projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição compacta de energia elétrica e de iluminação pública;

c.5 - projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação das vias de circulação do loteamento, tomando por base o volume de tráfego de cada via definido nas Diretrizes Básicas de Loteamento e o CBR (California Bearing Ratio), que é o índice de suporte do solo no local;

que é o índice de suporte do solo no local;

c.6 - projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e praças do loteamento;

c.7 - projeto completo de arborização das vias públicas e praças do loteamento.

§ 1.º Além da documentação do projeto, o parcelador deverá juntar no pedido de aprovação do loteamento:

I - certidão vintenária do imóvel a ser loteado;

II - certidão de inteiro teor do terreno a ser loteado, expedida pelo Registro de Imóveis competente;

III - certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;

IV - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

V - certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao parcelador ou empresa parceladora e seus sócios;

VI - licença do órgão municipal do meio ambiente;

VII - certidão de baixa do imóvel no cadastro do INCRA;

VIII - memorial descritivo da gleba a ser loteada e do loteamento;

IX - documentação de identificação e caracterização do proprietário do loteamento;

X - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos;

XI - orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, apresentado em 2 (duas) vias;

XII - discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura;

XIII - modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;

XIV - comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas.

§ 2.º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas ARTs (Anotação de Responsabilidade Técnica) devidamente recolhidas junto ao CREA.

Art. 22. A Prefeitura Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação do loteamento e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o mesmo, devendo o loteador fazer a entrega da escritura pública de caução ou carta fidejussória na retirada do Alvará.

Art. 23. Após a publicação do Decreto de Aprovação do loteamento e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o parcelador terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 24. Deverão constar do contrato padrão, aprovado pela Prefeitura Municipal e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, a definição do tipo de loteamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, servidões, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias.

Art. 25. Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador serão aceitos como verdadeiros, não cabendo à Prefeitura Municipal quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

Art. 26. É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, de acordo com o disposto no artigo 50 da Lei Federal 6766/79.

Seção II Dos Desmembramentos, Remembramentos e Desdobros

Art. 27. O interessado na aprovação de desmembramento, remembramento ou desdobro deverá encaminhar à Prefeitura Municipal requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - comprovante de domínio da gleba;
- II - as certidões mencionadas nos incisos II e III do § 1.º do artigo 21 desta Lei;
- III - projeto geométrico do desmembramento ou remembramento, desenhado em escala 1:1000 (um por mil), apresentado em 5 (cinco) vias e em meio digital (disquetes de 3½" de alta densidade ou "zip drive"), para cada lote, indicando a situação original e a projetada;
- IV - croquis de locação das construções existentes, constando a área individual de cada edificação e todas as cotas necessárias ao conhecimento dos recuos e distanciamentos;
- V - memorial descritivo de cada lote;
- VI - certidão dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal e das respectivas concessionárias, comprovando a existência e conformidade da infraestrutura urbana exigida para os loteamentos.

§ 1.º Aplicam-se ao desmembramento ou remembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos.

§ 2.º Para o desdobro poderá ser dispensado o atendimento ao inciso VI deste artigo.

§ 3. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART - devidamente recolhida junto ao CREA.

§ 4.º Para garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura serão obedecidas as determinações do artigo 31 desta Lei.

§ 5.º Após análise pelos órgãos competentes, a Prefeitura expedirá Alvará de Licença para o desmembramento, remembramento ou desdobro.

Seção III Dos Condomínios Horizontais

Art. 28. Antes da elaboração do projeto do condomínio, o interessado deverá requerer à Prefeitura a expedição dos documentos referidos nos artigos 18 e 19 desta Lei, ressalvando tratar-se de parcelamento em condomínio.

Art. 29. Após o recebimento da Certidão de Viabilidade e das Diretrizes Básicas de Parcelamento em Condomínio de que trata o artigo anterior, o interessado na aprovação de condomínio horizontal em imóvel de sua propriedade deverá encaminhar à Prefeitura requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - comprovante de domínio da gleba;
- II - as certidões mencionadas nos incisos II e III do § 1.º do artigo 21 desta Lei;
- III - projeto do condomínio, elaborado na escala 1:1000 (um por mil), segundo o referencial Universal Transversal Mercator - UTM -, apresentado em 5 (cinco) vias e em meio digital (disquetes de 3½" de alta densidade, "zip drive", ou outro meio similar), indicando:
 - a) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
 - b) curvas de nível de 1,00m (um metro) de eqüidistância e locação dos talwegues;
 - c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;
 - d) perfis longitudinais (escala horizontal 1:1000 e vertical 1:100) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação;
 - e) a planta dos espaços comuns destinados a circulação e recreação, com suas dimensões e áreas;
 - f) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
 - g) planta de cada lote, com as dimensões e áreas correspondentes;

h) a área total do condomínio, dos espaços comuns destinados a circulação e recreação, das quadras, dos lotes, da fração ideal dos espaços comuns referente a cada lote, expressos através de valores absolutos e percentuais e do número total de lotes;

i) faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pelas legislações federal, estadual ou municipal, que eventualmente gravem o condomínio;

j) demais elementos necessários à elucidação do projeto.

IV - memoriais descritivos, a saber:

a) do condomínio, contendo sua denominação, limites e confrontações, a caracterização do imóvel, dos espaços de uso comum destinados a circulação e recreação, das quadras, dos lotes e da fração ideal dos espaços comuns destinados a circulação e recreação referente a cada lote, com suas respectivas porcentagens, bem como a relação dos equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público existentes nas adjacências do condomínio, e as condições urbanísticas do mesmo e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

b) dos espaços de uso comum destinados a circulação e recreação, com seus limites e confrontações, dimensões e áreas, e com as respectivas porcentagens;

c) de cada lote, contendo seus limites e confrontações, dimensões, a área privativa do lote e a área da fração ideal dos espaços comuns referente ao lote, com as respectivas porcentagens;

V - projetos complementares, segundo o estabelecido na alínea "c" do artigo 21 desta Lei.

§ 1.º Além da documentação relacionada nos incisos deste artigo, o parcelador deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio os documentos enumerados no § 1.º do artigo 21 desta Lei, excetuando-se aqueles referentes aos seus incisos VI, XI e XII.

§ 2.º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART - devidamente recolhida junto ao CREA.

§ 3.º Após análise pelos órgãos competentes, a Prefeitura Municipal expedirá Alvará de Licença para o condomínio horizontal.

Seção IV

Dos Parcelamentos para Fins Rurais

Art. 30. O interessado na aprovação de parcelamento rural deverá encaminhar à Prefeitura Municipal requerimento para Análise Prévia de Parcelamento Rural, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - comprovante de domínio da gleba;
- II - projeto geométrico do parcelamento, desenhado em escala adequada e apresentado em 5 (cinco) vias, em cópia heliográfica ou impresso em papel sulfite, no tamanho A3, e em meio digital (disquetes de 3½" de alta densidade ou "zip drive"), para cada unidade e via de acesso, indicando a situação original e a projetada;
- III - croquis de locação das construções existentes, constando a área individual de cada edificação e todas as cotas necessárias ao conhecimento dos recuos e distanciamentos;
- IV - memorial descritivo de cada lote;
- V - análise prévia do IAP com a locação da área de reserva florestal legal;
- VI - declaração assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico indicando expressamente o uso a que se destinam as unidades resultantes do parcelamento.

§ 1.º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART - devidamente recolhida junto ao CREA.

§ 2.º Após análise pelos órgãos competentes, a Prefeitura Municipal expedirá Carta de Anuência para Parcelamento Rural, que deverá ser encaminhada à circunscrição imobiliária competente para fins de registro imobiliário.

CAPÍTULO V

DAS GARANTIAS

Art. 31. Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o loteamento, desmembramento ou remembramento, antes de sua aprovação será constituída caução real correspondente a 1,5 (uma vírgula cinco) vezes o custo desses serviços e obras.

§ 1.º A critério da Prefeitura Municipal, poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infra-estrutura de que trata este artigo, respeitadas as demais condições nele estatuídas.

§ 2.º A caução, quando real, será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do loteamento, desmembramento ou remembramento, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, a expensas do parcelador.

§ 3.º Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do parcelamento o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infra-estrutura urbana para ele exigidos.

§ 4.º Para cada serviço e obra de infra-estrutura urbana exigidos para o parcelamento a Prefeitura indicará a garantia correspondente.

Art. 32. Somente após a conclusão da totalidade de cada um dos serviços e obras de infra-estrutura urbana exigidos para o loteamento, desmembramento ou remembramento a Prefeitura Municipal poderá liberar as garantias estabelecidas para a sua execução.

Parágrafo único. No caso de loteamento aprovado por setores ou etapas, será admitida a liberação parcial das garantias por setor, quando a totalidade dos serviços e obras relativas ao setor tiver sido executada e aceita pela Prefeitura Municipal, desde que o caucionamento tenha sido feito por setores.

Art. 33. A Prefeitura Municipal poderá intervir no parcelamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar paralisação dos serviços e obras por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 1.º Para fins de aplicação do disposto no *caput* deste artigo, a Prefeitura Municipal notificará o parcelador a retomar as obras paralisadas dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de intervenção no parcelamento.

§ 2.º Esgotado o prazo concedido sem que o parcelador cumpra esta determinação administrativa, a Prefeitura Municipal dará início aos procedimentos legais visando à intervenção, da qual notificará o parcelador.

§ 3.º Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade do parcelador retomar a plena execução do loteamento, desmembramento ou remembramento, a Prefeitura Municipal, através de licitação, concluirá os serviços e obras faltantes e executará as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o parcelador de responder por gastos superiores à garantia que forem realizados.

CAPÍTULO VI DA FISCALIZAÇÃO

Art. 34. Os parcelamentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infra-estrutura urbana.

§ 1.º O parcelador deverá comunicar, expressamente, aos mencionados órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infra-estrutura.

§ 2.º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infra-estrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

CAPÍTULO VII DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 35. 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.

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

§ 2.º 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.

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

CAPÍTULO VIII DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 36. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Lei Federal n. 6766/79, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

I - embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;

II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

III - multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração;

IV - cassação da licença para parcelar.

§ 1.º Será aplicada a simples advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

§ 2.º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar.

§ 3.º O embargo ou a interdição serão comunicados aos interessados mediante notificação.

Art. 37. O parcelador que tiver loteamento, desmembramento ou remembramento com o cronograma de execução das obras de infra-estrutura urbana vencido e não executado não obterá aprovação de novos parcelamentos no Município.

**CAPÍTULO IX
DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 38. A Prefeitura Municipal não expedirá licença para construção nos lotes dos loteamentos, desmembramentos, remembramentos e condomínios horizontais aprovados, mas em fase de implantação, enquanto não estiverem demarcados os lotes e abertas as vias de circulação, bem como concluídas e em funcionamento as redes de abastecimento de água, de energia elétrica e iluminação pública.

Art. 39. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 40. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente as Leis Complementares n. 44/94, 57/94, 59/94, 60/94, 88/95, 91/95, 97/95, 149/96, 160/96, 191/97, 202/97, 203/97, 209/97, 216/98, 226/98, 236/98 e 252/98.

Paço Municipal, 23 de dezembro de 1999.


Jairo Morais Giano
Prefeito Municipal


Arnaldo Romualdo Martins
Chefe de Gabinete