ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO DO SUL

GABINETE DA PREFEITA
LEI Nº 1.456/2024

"Define os procedimentos relacionados com o parcelamento e remembramento de lotes urbanos e demais requisitos urbanísticos no Município; revoga a Lei Municipal n990, de 30 de janeiro de 2012 e dá outras providências."

A CÂMARA DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO DO SUL, ESTADO DO PARANÁ, Aprovou e eu, **Prefeita Municipal KARIME FAYAD,** sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1 O Parcelamento do solo no Município de Rio Branco do Sul será regido por esta Lei, em conformidade com a Legislação Federal, Estadual e Municipal e demais leis pertinentes, mediante anuências da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná (AMEP) e do Instituto Água e Terra (IAT), aplicável somente na área urbana.

§ 1º O disposto na presente Lei aplica-se igualmente aos remembramentos do solo para fins urbanos, condomínios, sem prejuízo da legislação federal pertinente.
§ 2º O parcelamento do solo urbano no Município de Rio Branco do Sul deve atender às diretrizes do Decreto Estadual 10.499/2022 e suas atualizações, que regulamenta o ordenamento territorial nas áreas de mananciais de abastecimento público situadas na Região Metropolitana de Curitiba.

§ 3º O parcelamento do solo rural observará as normas federais e estaduais vigentes, respeitando a legislação municipal, relacionada ao sistema viário do município, patrimônio histórico, áreas de paisagem notáveis e demais legislação municipal pertinente, bem como a legislação ambiental municipal, relacionado às áreas de preservação permanente.

§ 4º Na Zona Rural somente será admitido o parcelamento do solo para a implantação de algum equipamento compatível com o uso previsto para a zona, após análise das consultas de viabilidade pela Autoridade licenciadora e ouvido o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Art 2º O parcelamento do solo para fins urbanos observará as diretrizes gerais da política urbana, conforme dispõe o art. 2º da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001, bem como suas alterações, e os seguintes princípios:

I .Função social da cidade e da propriedade;
II. Garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
III. Urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
IV. Prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
V. Ocupação prioritária dos vazios urbanos;
VI .Recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes da ação do Poder Público;
VII. Acesso universal aos bens de uso comum do povo; e
VIII. Preservação do interesse público como elemento determinante na destinação dos imóveis públicos.

Art 3º No Município de Rio Branco do Sul, somente será permitido o parcelamento do solo urbano em áreas ambientalmente frágeis e de declividade superior a 30% de inclinação, mediante elaboração de laudo geológico-geotécnico emitido por técnico habilitado analisado e aprovado pelo Poder Executivo.

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento em áreas onde o laudo geológico-geotécnico indique a impossibilidade de edificação.

Art 4 ºA presente lei, visando promover o predomínio do interesse coletivo sobre o particular, apresenta os seguintes objetivos dentre outros:

I. Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo, bem como em desdobro, e remembramentos para fins urbanos;
II.Possibilitar à população a facilidade de acesso aos equipamentos urbanos e comunitários para assegurar-lhe condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;
III.Facilitar ao Poder Público Municipal o planejamento de obras e serviços públicos;
IV.Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
V. Ordenar o crescimento da cidade;
VI Garantir a continuidade da malha urbana, evitando ociosidade de infraestrutura; e
VII Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo e remembramentos para fins urbanos.

Art 5º Para os fins desta lei, consideram-se as seguintes definições:

I.Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;
II.Alvará: documento expedido pelo Poder Público Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
III.Aprovação: ato que legitima uma nova situação física/ geométrica/ locacional do lote;
IV.Área de domínio público: é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;
V.Área de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d’água;
VI.Área institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
VII.Área rural: a parcela do território cujo emprego envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária, silvícola ou agroindustrial;
VIII.Área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano por lei municipal específica, que não se enquadre na definição de área rural; destinada à moradia, ao comércio, a indústria, delimitado pelo perímetro urbano e nele incidindo o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana;
IX.Área verde: bosques de mata nativa representativos da flora do Município, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;
X.Áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios não caracterizadas como unidades autônomas;
XI Áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, a espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;
XII Área de Preservação Permanente: florestas e demais formas de vegetação natural situada ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, cuja faixa de preservação no Município é determinada pela legislação vigente;
XIII.Arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;
XIV.Autoridade licenciadora: órgão competente para análise da proposta de Parcelamento do Solo Urbano;
XV.Condomínio: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;
XVI.Desmembramento: subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem que haja necessidade de abertura de novas vias ou

logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes;
XVII.Desdobro: é a divisão da área do lote para formação de novo ou de novos lotes, os quais obrigatoriamente devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação, previstos nas leis de Zoneamento, uso e ocupação do solo. Considera-se a utilização do desdobro apenas nos casos em que o lote não seja maior do que 4 (quatro) vezes o lote mínimo da zona.
XVIII.Elevada declividade: inclinação do terreno superior a 30%.
XIX.Empreendedor:
A.O proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;
B.O compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o superficiário, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do superficiário, em caso de extinção do contrato;
C.O poder público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional de interesse social ou regularização fundiária;
D.A pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no serviço de registro de imóveis;
E.As cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

I Equipamentos comunitários: são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;
II Equipamentos urbanos: são as instalações de infraestrutura urbana básica e outras de interesse público;
III Espaços livres: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;
IV Faixa não edificável (“non aedificandi”): área do terreno onde não será permitida qualquer construção;
V Fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;
VI Habitação: moradia digna provida de infraestrutura básica, de serviços urbanos e de equipamentos urbanos básicos;
VII Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, sistema de drenagem urbana e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não;
VIII Linhas Sanitárias: projeto de esgotamento cloacal e de tratamento de esgotos; projeto de rede coletora de esgotos; projeto de abastecimento de água potável;
IX Lote: porção de terra parcelada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com testada para via pública oficial, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta Lei e de acordo com a Lei de X Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal;
X Loteamento: subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes, respeitando-se as diretrizes de arruamento;
XI Parcelamento: subdivisão de glebas, áreas ou terrenos indivisos em lotes. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes;
XII Pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;
XIII Quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;
XIV Registro: ato que legitima a propriedade do lote. Assim, o registro se dá após a aprovação, e um não substitui o outro. Deverá ser obedecido o prazo legal de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação

para que se proceda ao registro do lote. Caso isto não aconteça, a aprovação será considerada sem efeito;
XV Regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visem a adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;
XVI Remembramento: considera-se remembramento a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente;
XVII Testada: dimensão frontal do lote;
XVIII Unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio realizado nos termos desta lei;
XIX Vias de circulação: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas; e
XX Vias públicas: as vias são tornadas públicas oficialmente com a aprovação do lote com testada para elas. São consideradas vias públicas aquelas que figuram em plantas de parcelamento do solo aprovadas e que constituam testadas de lotes ou aquelas pavimentadas pelo poder Público Municipal.

TÍTULO II – DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art 6º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito, observadas as disposições desta Lei, bem como da legislação federal e estadual vigente,, sendo admitidas as seguintes formas de parcelamento do solo:

I LOTEAMENTOS, através da divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II DESMEMBRAMENTOS, através da divisão de gleba ou do fracionamento de imóvel em lotes destinados à edificação, com aproveitamento da infraestrutura já existente do sistema viário, rede de energia elétrica pública e domiciliar, e de abastecimento de água potável, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III DESDOBRO, divisão, em 2 (duas) ou mais partes, de um lote edificável para fins urbanos, com frente regular voltada para via pública existente, não implicando em abertura de novas vias nem o prolongamento ou alargamento das já existentes; Considera-se a utilização do desdobro apenas nos casos em que o lote não seja maior do que 4 (quatro) vezes o lote mínimo da zona.

IV CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS, através da divisão de gleba ou do fracionamento de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem às frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro, salvo áreas verdes mediante autorização do órgão municipal de meio ambiente.

Art 7º Os loteamentos, desdobros, e desmembramentos subordinam-se às diretrizes do Plano Diretor, da Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano e da Lei de Mobilidade Urbana e Sistema Viário quanto à destinação e à utilização das áreas parceladas, de forma a garantir o desenvolvimento urbano integrado.

CAPÍTULO II – DAS EXIGÊNCIAS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO

Art. 8º O parcelamento do solo urbano só será permitido nas áreas inseridas nos perímetros urbanos do Município, aprovados por lei municipal.
§ 2º. O parcelamento deve ser adjacente à malha urbana existente.

Art. 9º Para a aprovação de novos parcelamentos deverão ser priorizados os vazios urbanos, e considerados os imóveis sujeitos ao Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, conforme legislação específica.

Art 10ºO parcelamento do solo urbano poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

Art 11 Qualquer modalidade de parcelamento do solo urbano ficará sujeita à aprovação prévia da Prefeitura, nos termos das disposições desta e de outras leis pertinentes.

Art 12 A tramitação dos processos de parcelamento do solo urbano compreende as etapas:

I de Consulta Prévia (de viabilidade), onde são requeridas diretrizes de parcelamento para a prefeitura;
II elaboração e apresentação de projeto à Prefeitura Municipal;
III apresentação aos demais órgãos pertinentes, metropolitano e estadual (AMEP e IAT), juntamente com laudo geológico-geotécnico;
IV vistoria;
V expedição de licença;
VI expedição de alvará de conclusão de obra.

Art 13 Parcelamentos rurais estarão sujeitos à aprovação do INCRA.

SEÇÃO I – DAS DIRETRIZES PARA A CONSULTA PRÉVIA

Art 14 Antes da elaboração do projeto, o interessado está obrigado a realizar a Consulta Prévia junto à Autoridade licenciadora definida nesta lei que resulte em informações das Diretrizes Gerais relativas a:

I Uso e ocupação do solo, conforme Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
II Traçado do sistema viário e diretrizes, conforme Lei de Mobilidade e Sistema Viário;
III Reserva de áreas destinadas a uso público, inclusive quanto a sua localização;
IVReserva de faixas não edificáveis;
V Linhas sanitárias;
VI Laudo geológico-geotécnico emitido por técnico devidamente habilitado; e
VII Diretrizes de planejamento metropolitano, tais como APAs UTPs , mananciais de abastecimento público superficial e subterrâneo, diretrizes viárias metropolitanas, ou quaisquer que venham a ser definidas pelo Estado.

Art 15 A Autoridade licenciadora deverá obedecer aos seguintes prazos, desobrigando-se de cumprir tais prazos, por motivos de casos fortuitos ou força maior:

I 60 (sessenta) dias, para definir as diretrizes na consulta de viabilidade, a partir da entrada do requerimento, devidamente protocolado;
II 60 (sessenta) dias para examinar o anteprojeto, a partir da entrada deste, devidamente protocolado;
III 60 (sessenta) dias para aprovação do projeto definitivo, a partir da entrada do mesmo, devidamente protocolado; e
IV 60 (sessenta) dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização, a contar do requerimento devidamente protocolado.

Art 16 As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.

Art 17 Para a solicitação de diretrizes previstas nesta Seção, o empreendedor deve apresentar requerimento específico e planta do imóvel à Autoridade licenciadora.

§ 1º. O requerimento a que se refere o caput deste artigo deve ser instruído com:

I prova de propriedade da gleba ou lote, ou de direito para parcelar, conforme disposto nesta lei;
II certidão de matrícula da gleba ou lote, expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente.

§ 2º. A planta a que se refere o parágrafo primeiro deverá vir assinada pelo proprietário ou representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado.
§ 3º. A planta do imóvel deve estar georreferenciada com sistema de projeção UTM SIRGAS 2000/22S e conter no mínimo:

I as divisas da gleba ou lote, com indicação de suas medidas perimetrais e área, e das vias lindeiras ao seu perímetro;
II as curvas de nível de metro em metro com espaçamento adequado à finalidade do empreendimento;
III a localização dos cursos d'água, lagos, lagoas, reservatórios e nascentes, áreas de preservação permanente, áreas com vegetação significativa, árvores de porte isoladas e construções existentes na gleba ou lote;
IV a indicação dos arruamentos contínuos a todo o perímetro, a localização das vias de circulação, áreas livres, construções e equipamentos urbanos e comunitários, existentes no local ou nas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
V o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina e uma estimativa do número de unidades habitacionais, no caso de uso residencial.

Art 18 Deve ser comunicada à autoridade licenciadora qualquer alteração na situação jurídica da gleba ou lote objeto de análise para fins de formulação de diretrizes, obrigando à revisão das diretrizes formuladas.

Art 19 Será indeferido pela autoridade licenciadora a solicitação de diretrizes, podendo ainda declarar a impossibilidade de implantação do empreendimento com base na análise dos seguintes fatores:
I a compatibilidade do empreendimento com o Plano Diretor Municipal, Lei de Uso e Ocupação do Solo e Lei do perímetro Urbano;
II a situação jurídica da gleba ou lote
III ausência de anuência prévia do órgão metropolitano.

Art 20 A autoridade licenciadora ao deferir a solicitação de diretrizes, deve formulá-las, indicando, no mínimo:

I o traçado básico do sistema viário principal e diretrizes, no caso de loteamento;
II a localização das áreas destinadas a uso público (faixas de escoamento das águas pluviais, área comunitária e as áreas livres);
III a localização das áreas com restrição ao uso e ocupação em razão da legislação federal, estadual ou municipal;
IV as faixas não edificáveis;
V a(s) zona(s) existentes na área;
VI os requisitos a serem cumpridos para o licenciamento ambiental, se for o caso.

Art 21 Em função da suscetibilidade dos terrenos no município, não será dispensada a fase de fixação de diretrizes para os parcelamentos, sejam eles loteamentos, desdobros e desmembramentos.

SEÇÃO II – DO PROJETO DE PARCELAMENTO E DA INFRAESTRUTURA MÍNIMA

Art 22 O projeto de parcelamento deve ser elaborado em conformidade com a Lei Federal nº 6.766/1979, suas alterações e demais diretrizes formuladas pelo Município e pelo Estado, considerando:

I a valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico e espeleológico
II a previsão da execução das obras necessárias em sequência que impeça a instauração de processo erosivo e seu desenvolvimento;
III a previsão da execução das obras necessárias à contenção de encostas, com apresentação de responsável técnico;
IV a reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada.

Art 23 Nos parcelamentos sob forma de loteamento, o parcelador é responsável pela execução e implantação da infraestrutura mínima

obrigatória, sob pena de não aprovação do loteamento, atendendo aos seguintes critérios:

I só poderão ser parceladas áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério da Prefeitura Municipal;
II todos os projetos de parcelamento do solo devem prever a conexão com as redes de infraestrutura básica existente;
III as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local;
IV a hierarquia das vias e a dimensão mínima das vias deverão respeitar a Lei municipal de Mobilidade e Sistema Viário, as diretrizes da Lei do Plano Diretor Municipal, as diretrizes viárias do sistema viário metropolitano e demais orientações fornecidas pelos órgãos municipal e metropolitano competentes;
V todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário as diretrizes de arruamento definidas pelo órgão municipal competente, para assegurar a continuidade do sistema viário do Município.
VI nos parcelamentos de solo sob a forma de loteamento é obrigatória:
A- implantação do sistema coletivo de abastecimento de água;
B- Tratamento paisagístico dos passeios;
C- coleta e interligação à rede pública de esgotos existente – Estação de Tratamento de Efluentes (ETE);
D- A instalação de solução de tratamento de efluentes compatível, conforme orientações do órgão competente, o Código de Obras e Edificações (COE) e o Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB) e o, quando não existir rede pública de esgotos;
E- implantação da rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas;
F rede de drenagem, com captação, condução e disposição das águas pluviais;
G- adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras e greide apropriado, conforme o laudo geológico-geotécnico elaborado por profissional habilitado;
H- Demarcação das quadras e lotes;
I- abertura e pavimentação das vias, não sendo consideradas como pavimento definitivo as pavimentações primárias como saibro, brita e pedrisco;
J- deverá ainda ser apresentado o projeto de pavimentação assinado pelo Responsável Técnico (RT) acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
K- tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais e corpos d'água em geral, que atendam à condição de área de preservação permanente; e
L- tratamento da área total loteada com gramíneas quando não houver cobertura vegetal remanescente.
VIII- nos parcelamentos de solo sob a forma de desmembramento é obrigatório:
A- em áreas críticas, sujeitas à erosão, elaborar e implantar os devidos projetos de drenagem, de acordo com diretrizes do órgão municipal competente;
B- apresentar solução para tratamento de esgoto compatível com densidade e tamanho dos lotes;
VIII- conforme a localização do loteamento o Município poderá ainda exigir implantação de rede de telefonia e/ou gás canalizado, bem como implantação de marcos de amarração;
IX- os parcelamentos situados ao longo de rodovias estaduais, federais e ferrovias deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com caixa mínima de 15m (quinze metros).
X- os parcelamentos situados ao longo de rodovias estaduais, federais e ferrovias deverão respeitar as faixas não edificáveis determinadas pelo órgão competente, municipal, estadual ou federal.

Parágrafo único. Entende-se como faixa de domínio, a área que é composta pela pista ou faixa de rolamento e os espaços laterais e que são de domínio do Estado ou do Município, de utilidade pública, definido por Decreto de Utilidade Pública, sendo ou não desapropriada em conformidade com a necessidade exigida em projeto de engenharia.

SEÇÃO III – DA DOCUMENTAÇÃO

Art 24 O interessado apresentará projeto de loteamento, que será analisado para efeito de liberação do alvará de licença para início das obras.

Art 25 O pedido de autorização para aprovação de projetos de loteamento e início das obras será instruído com os seguintes documentos:

I requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário ou pelo empreendedor, com firma reconhecida;
II anuência doa AMEP;
III cópia da Licença Prévia emitida pelo IAT;
IV proposta de instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor previstas na presente Lei que tratam da Responsabilidade do Empreendedor;
V certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
VI instrumento de alteração de uso do solo pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando for o caso;
VII certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais ao imóvel;
VIII declaração de possibilidade de abastecimento d'água potável fornecida pelo órgão competente;
IX declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica fornecida pelo órgão competente;
X 03 (três) vias impressas dos projetos urbanísticos e complementares preferencialmente nas escalas 1:200 e 1:500, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e 01 (uma) via digital versão/plataforma solicitada pela Prefeitura, conforme estabelecido nesta Lei, contendo:

A rumos e distâncias das divisas;
B área resultante;
Cindicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
D indicação precisa de edificações existentes;
Eindicação precisa da localização em relação às vias mais próximas;
Findicação em planta de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

XI 03 (três) vias impressas e 01 (uma) via digital do memorial descritivo, contendo:

A A denominação do parcelamento;
B A fixação da(s) zona(s) de uso predominante;
C A localização e área total do imóvel com descrição das linhas de divisa, nome dos confrontantes e demais dados que caracterizem mais detalhes a gleba a ser loteada;
D As condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
E A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do parcelamento;
F A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos equipamentos públicos de utilidade pública, já existente no parcelamento e adjacências; e
G O orçamento detalhado com a relação de materiais dos projetos apresentados.

XII Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;
XIII Laudo geológico-geotécnico do loteamento;
XIV Autorização para corte da cobertura vegetal do terreno, expedida pelo órgão competente, quando for o caso.

Parágrafo único. Em casos de loteamento de parte do terreno, as plantas do projeto urbanístico deverão abranger a totalidade do imóvel.

Art 26 O pedido de autorização para aprovação de projetos de desmembramento e será instruído com os seguintes documentos:

I Requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário e/ ou empreendedor, com firma reconhecida;

II Certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
III Certidões negativas de tributos municipais, expedidos pelos órgãos competentes;
IV 03 (três) vias impressas do projeto urbanístico preferencialmente nas escalas 1:200 e 1:500, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e 01 (uma) via digital na versão/plataforma solicitada pela Prefeitura, contemplando no mínimo:

A Rumos e distâncias das divisas;
B Área resultante;
C Indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
D Indicação precisa de edificações existentes;
E Indicação precisa da localização em relação às vias mais próximas;
F Indicação em planta de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

V Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;
VI Comprovação da existência de rede de abastecimento d'água e de energia elétrica no local;
VII Memorial descritivo, especificando a destinação dos esgotos domésticos e a descrição das áreas públicas, se houver.

SEÇÃO IV – DO CONTEÚDO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art 27 O projeto urbanístico de loteamento deverá ser apresentado em 03 (três) vias impressas, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e 01 (uma) via digital na versão/plataforma solicitada pela Prefeitura, contemplando no mínimo:

I Planta geral de localização, que compreenda a região onde o terreno estiver localizado, os logradouros vizinhos e o zoneamento previsto na respectiva lei;
II Planta planialtimétrica, na escala mínima de 1:500, indicando:

A Norte magnético e verdadeiro;
B Pontos de amarração ou de referência da obra;
C Cursos d'água, áreas alagadiças e mangues, se houver;
D Alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
E Edificações existentes;
F Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração;
G Sistema de vias com a respectiva hierarquia e denominação provisória (rua a, b);
H Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
I Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
J Marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e linhas projetadas;
K Todas as linhas de escoamento das águas pluviais e respectivas bocas de lobo, em planta e perfis;
L Praças e demais áreas públicas estabelecidas pela legislação vigente, observados os critérios mínimos previstos em lei;
M Áreas de preservação permanente, faixas sanitárias e faixas não edificáveis estabelecidas pela legislação vigente;
N Linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio se houver;
O Áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;
P Quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto, inclusive o número de lotes e quadras, áreas das vias públicas, dos espaços livres, dos espaços destinados a edifícios públicos e remanescentes loteáveis, e respectivos percentuais em relação à área total.

III Memorial descritivo, especificando a destinação dos esgotos domésticos e a descrição das áreas públicas, se houver.

Art 28 Os projetos complementares deverão constar de:

I Projeto detalhado de arruamento;
II Projeto de rede de abastecimento d'água conforme especificações da SANEPAR. Se for optado por captação própria deverá ser apresentado outorga do Instituto Água e Terra, licenciamento ambiental, bem como outras exigências em função do Aquífero Karst;
III Projeto de rede elétrica e de iluminação pública aprovado pelo órgão competente;
IV Projeto de rede de esgotos, ou sistema de esgotamento sanitário e fossas sépticas aprovados pelo órgão competente;
V Projeto de rede de escoamento das águas pluviais, dimensionadas conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte, obedecendo aos critérios estabelecidos pelo órgão competente e projeto municipal, quando existente;
VI Projeto de arborização e praças, quando exigido a critério da Prefeitura Municipal, conforme Plano de Paisagismo e Arborização Urbana, com a recomendação do uso de espécies nativas da região.

Art 29 Será necessária a apresentação de parecer do Órgão Municipal responsável pelo Planejamento ou sugerindo restrições a que a gleba seja parcelada, para os casos de empreendimentos que poderão gerar grandes impactos, tais como em terrenos:
I Com área superior a 5ha (cinco hectares;)
IICom presença de nascentes, cursos d'água, represas, qualquer recurso hídrico e vegetação arbórea significativa;
III Localizados em terrenos cársticos;
IVLocalizados em sítios arqueológicos ou espeleológico; e
V Que constituam áreas alagáveis, aterradas com material nocivo à saúde pública, geo-morfologicamente degradadas ou com declividade superior a 30% (trinta por cento).

Parágrafo Único. Para áreas na região do Carste deverá ainda contar com parecer técnico do Órgão Ambiental do Estado.

Art 30 Para todo e qualquer projeto de parcelamento do solo urbano deverá ser apresentado laudo geológico-geotécnico da correspondente área do imóvel, devendo ser aceitos os parâmetros estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art 31 Todas as pranchas dos projetos deverão conter assinatura do proprietário e responsável técnico, anexado o respectivo Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

SEÇÃO V – DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTOS E DESDOBRO

Art 32 Considera-se aprovado o projeto que possua licença urbanística e licença ambiental.

Art 33 A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Rio Branco do Sul depende de análise e aprovação do projeto, com a emissão da respectiva licença urbanística pela autoridade licenciadora, observando-se:

I A exigência de licenciamento ambiental do parcelamento do solo para fins urbanos, pelo órgão ambiental competente;
II Admite-se a exigência de renovação periódica da licença ambiental, a critério do órgão licenciador ambiental;
III A licença ambiental do parcelamento não pressupõe a licença ambiental das obras e atividades a serem implantadas nos lotes ou unidades autônomas produzidos, a qual deve ser feita na forma da legislação ambiental, pelo órgão ambiental competente;

Art 34 Recebido o projeto de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá ao exame das plantas e do memorial descritivo, podendo recusar a indicação das áreas a serem doadas ou dos lotes a serem caucionados e escolher outros, bem como exigir modificações que se façam necessárias.

§ 1º. A Prefeitura Municipal disporá dos prazos estipulados nesta lei para examinar e aprovar o projeto (60 dias) para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

§ 2º. Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Executivo, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.
§ 3º. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura Municipal expedirá um Alvará de Licença no qual deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado; as obras a serem realizadas; o prazo para execução; a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de seu registro e a descrição das áreas caucionadas por força desta Lei.

Art 35 A aprovação do projeto de loteamento ficará condicionada à arborização das vias e, se necessário, dos locais destinados à área verde sob responsabilidade do empreendedor, conforme solicitação do órgão responsável.

Art 36 Poderá ser negada a aprovação de loteamento, subdivisão de terrenos ou abertura de via ou logradouro que se contraponham ao interesse público ou sacrifiquem o desenvolvimento e planejamento do Município.

Art 37 As obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para loteamento deverão ser executados de acordo com o cronograma físico, aprovado pelo órgão municipal competente.

Art 38 O Município poderá aprovar parcelamentos com as obras de infraestrutura incompletas ou parciais, desde que o empreendedor ofereça como garantia de sua execução, imóvel a ser caucionado, em valor correspondente ao das obras a serem executadas, conforme avaliação do órgão competente.

Art 39 Nenhum empreendimento imobiliário aprovado pelo Município poderá produzir impacto de aumento da vazão máxima de águas pluviais para jusante, com relação às condições de total permeabilidade da área.
Parágrafo Único. Os dispositivos utilizados para manutenção dessa vazão máxima devem ser verificados para o tempo de retorno definido conforme normas técnicas e conforme estabelecido no Plano Diretor Municipal de Drenagem.

Art 40 Desde o registro do seu contrato, os adquirentes de lotes ou unidades autônomas podem apresentar projetos de construção à autoridade municipal competente, ficando, porém, condicionada a expedição de “habite-se” ou ato equivalente ao termo de vistoria e recebimento de obras do parcelamento.

SEÇÃO VI – DA EMISSÃO DE ALVARÁ

Art 41 O alvará de conclusão (total ou parcial) só será emitido após a conclusão das obras e dele deve constar o nome do bairro, número dos quarteirões aprovados, nomes das firmas executoras e consultora, assinatura do responsável técnico pelo acompanhamento das obras e por membro de órgão responsável pelo setor de sistema viário, transportes e obras.

Art 42 Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pelo Município.

Art 43 Para emissão do alvará de conclusão será exigida a apresentação dos seguintes documentos:

I Termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto, iluminação pública e energia elétrica;
II Termo de Recebimento do órgão responsável pela vistoria ambiental;
III Laudo da firma executora atestando a qualidade da obra e que a mesma foi executada conforme os respectivos projetos; e
IV Guia de recolhimento da segunda parcela da Taxa de Fiscalização de Obras Particulares quitada.

Art,44 Expedido o alvará de licença para o início das obras, o empreendedor poderá dar início às mesmas, mediante comunicação dirigida à Prefeitura.

Art 45 O prazo para execução das obras será de 02 (dois) anos, contados a partir da data da autorização, o qual deverá ser anualmente renovado.

Parágrafo Único. O empreendedor que não cumprir o prazo disposto no caput deste artigo ficará sujeito à multa estabelecida nesta Lei, até a conclusão da obra.

SEÇÃO VII – DA ENTREGA DAS OBRAS

Art 46 Uma vez realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, a Prefeitura a requerimento do interessado aprovará o parcelamento após a realização de devida vistoria, fornecendo certidão e cópia vistada do projeto, a ser averbada no Registro de Imóveis pelo interessado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 1º. A manifestação da autoridade licenciadora deve se dar mediante a expedição do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras.
§ 2º. Todas as eventuais exigências oriundas da vistoria devem ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor.
§ 3º. Apresentação de exigências pela autoridade licenciadora interrompe o prazo previsto para o recebimento, que recomeça a fluir depois de cumpridas as exigências pelo empreendedor.

Art 47 Na entrega das obras, exige-se que as quadras, lotes ou as unidades autônomas do parcelamento estejam devidamente demarcadas, admitindo-se a tolerância de 5% (cinco por cento) em relação às medidas lineares previstas no projeto.

§ 1º. Havendo diferença de medida, ainda que dentro do limite de tolerância, o empreendedor deve providenciar a devida retificação no Serviço de Registro de Imóveis, sem prejuízo das conseqüências contratuais.
§ 2º. No caso da diferença ser superior ao limite de tolerância, a retificação depende de revisão da licença urbanística.
§ 3º. A Prefeitura Municipal não se responsabilizará pelas diferenças que se verificarem tanto nas áreas como nas dimensões e forma dos lotes e quarteirões indicados no projeto aprovado.

Art 48 O empreendedor deve solicitar averbação do termo de vistoria e recebimento de obras na matrícula em que se acha registrado o parcelamento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua expedição.

Art 49 Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, estadual ou federal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos, subordinam-se a todas as condições prescritas nesta lei.

CAPÍTULO III – DAS EXIGÊNCIAS URBANÍSTICAS PARA O PARCELAMENTO

SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art 50 Os parcelamentos devem atender ao disposto nesta lei, bem como, à ordem urbanística expressa pela política urbana municipal, Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art 51 Não será permitido o parcelamento do solo urbano em:

I Terrenos alagadiços e em locais sujeitos as inundações;
II Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
III Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
IV Terrenos onde as condições geológicas não permitam a edificação;
V Em terrenos onde os laudos geológico-geotécnicos apontam riscos às ocupações.
VI Terrenos contíguos a cursos d’água, represas e demais recursos hídricos sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;
VII Áreas fora do alcance de equipamentos urbanos.
VIII Onde não seja possível o esgotamento sanitário, mediante rede coletora, fossa séptica ou demais sistemas individuais ou coletivos de

eficiência adequada, conforme determinação do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) e demais órgãos responsáveis;
IX Áreas que não sejam adjacentes à malha urbana existente.
X Nas nascentes, mesmo nos chamados “olhos d’água”, seja qual for a sua situação topográfica;
XI Em terrenos situados em Áreas de Preservação Permanente (APPs), bem como em fundos de vale;
XII Em faixas não edificáveis, faixas de domínio e em diretrizes viárias, conforme a Lei de Mobilidade e Sistema Viário.

Art 52 Não serão objetos de indenização em caso de desapropriações, as benfeitorias ou construções realizadas em parcelamentos irregulares ou clandestinos, nem se considerarão como terrenos parcelados, ou parceláveis, para fins de indenização, as glebas parceladas sem a devida autorização.

Art 53 Todo lote deve poder ser acessado de forma independente e estar diretamente ligado ao sistema público, sendo identificado por uma numeração que permita a sua localização e o seu registro no cadastro imobiliário.

Art 54 As áreas urbanas consideradas como áreas de interesse de mananciais de abastecimento metropolitano deverão observar aos parâmetros e requisitos urbanísticos estabelecidos na legislação estadual.

SEÇÃO II – DOS ESPAÇOS LIVRES E ÁREAS INSTITUCIONAIS

Art 55 As exigências referentes a áreas livres de uso público e a áreas de equipamentos urbanos ou comunitários aplicam-se aos desmembramentos e desdobros quando estes tiverem por finalidade abrigar empreendimentos imobiliários, para fins residenciais ou mistos, gerando aumento de densidade populacional não previsto nos parâmetros iniciais do loteamento.

Art 56 A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as dimensões existentes nos lotes e a planta aprovada, ou pelos custos de compatibilização das ruas com o sistema viário existente ou planejado será exclusivamente do empreendedor.

Art 57 A ocupação do solo por meio de parcelamentos deverá ocorrer de forma a respeitar o meio ambiente, assegurando condições de acessibilidade e resolução de questões de risco geológico.

Art 58 Todos os loteamentos e condomínios deverão prever, obrigatoriamente, áreas institucionais a serem transferidas para a Prefeitura Municipal de Rio Branco do Sul no ato de inscrição do loteamento, independentemente de indenização e em conformidade com o disposto nesta Lei.

§ 1º As áreas institucionais serão destinadas à implantação de:
I sistema de circulação viária;
II equipamentos comunitários, condizentes aos equipamentos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, assistência social e similares;
III áreas verdes e de interesse ambiental;
IV habitação de interesse social;

§ 2º As áreas destinadas ao poder público deverão ser proporcionais à gleba e nunca inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável, dos quais:
I As áreas verdes públicas deverão ser, no mínimo, iguais a 5% (cinco por cento) da área loteável;
II Equipamentos comunitários deverão ser, no mínimo, iguais a 5% (cinco por cento) da área loteável e área com raio circunscrito de 10m;
III lotes para Habitação de Interesse Social deverão ser, no mínimo, iguais a 5% (cinco por cento) da área loteável;
IV O restante até completar os 35% (trinta e cinco por cento) deverá ser destinado à implantação do sistema viário.

§ 3º Os percentuais podem variar desde que aprovados pelo órgão municipal de urbanismo e que respeitem o mínimo de 35% de área total institucional transferida para a Prefeitura Municipal.
§ 4º Em condomínios, as áreas a serem doadas ao Município deverão ser em áreas externas ao empreendimento.

§ 5º.As áreas destinadas ao Poder Público Municipal deverão ser implantadas pelo empreendedor, conforme diretrizes fornecidas pelo órgão municipal de urbanismo, e deverão ser mantidas e conservadas por este até o recebimento das obras.
§ 6º A Prefeitura Municipal terá preferência na escolha da localização das áreas institucionais, de acordo com seus interesses futuros de instalação de áreas de interesse público, visando a economicidade das obras e a racionalização dos acessos.
§ 7º Será obrigatória a doação de 35% da área do empreendimento ao município para a constituição de loteamentos, desmembramentos e condomínios horizontais, ainda que estes estejam localizados dentro de loteamento previamente aprovado pela Prefeitura Municipal.
§ 8º Ficam dispensados da destinação de áreas para implantação de equipamento urbano, comunitário e espaços livres de uso público, desmembramentos de lotes situados em plantas aprovadas anteriormente, em que já tenham sido destinadas as áreas para equipamento urbano, comunitário e espaços livres de uso público.
§ 9º Ficam dispensados da destinação de áreas para implantação de equipamento urbano, comunitário e espaços livres de uso público, desdobros de lotes em até 4 (quatro) partes, desde que o lote não possua área superior a até 4 (quatro) vezes o lote mínimo previsto para a zona em que esta se localiza.

Art 59 A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o patrimônio e domínio do Município, os logradouros públicos e as áreas públicas constantes no projeto urbanístico e memorial descritivo do loteamento, aprovados pela Municipalidade.

Art 60 A localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com o interesse coletivo, pela Prefeitura Municipal.

§ 1º não podendo estar situadas nas faixas “non aedificandi”.
§ 2º Não serão computados como áreas verdes públicas os canteiros centrais ao longo das vias;
§ 3º Não serão computadas como áreas verdes públicas as áreas de preservação permanente, exceto nas situações em que a área doada para compor o percentual de áreas verdes públicas esteja inserido em Zona Potencial de Parque (ZPOP).

Art 61 As áreas institucionais doadas ao Município deverão respeitar as seguintes condições

I não poderão estar localizadas em faixas não edificáveis;
II poderão ser contíguas, mas não podem sobrepor-se;
III terão frente para as vias públicas, preferencialmente arteriais ou coletoras.

Art 62 Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas nesta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.
Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

Art 63 Nos loteamentos em que houver a obrigatoriedade do loteador doar áreas para o Habitação de Interesse Social, estas deverão estar discriminadas no projeto urbanístico e memorial descritivo do loteamento aprovados pela Municipalidade e serão transferidas ao Fundo Municipal de Habitação a partir da data do registro do loteamento, para serem utilizadas em programas habitacionais de interesse social.

SEÇÃO III – DOS REQUISITOS PARA IMPLANTAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Art 64 As vias projetadas deverão harmonizar-se com a topografia local e sua seção transversal deverá obedecer ao disposto na Lei de Sistema Viário e Mobilidade Municipal, devendo ser previsto:
I o acesso a pelo menos uma testada do lote gerado através do parcelamento;

II o atendimento às diretrizes expedidas pelo Município para o sistema viário municipal;
III o atendimento ao disposto pela Lei de Estruturação e Classificação do Sistema Viário.

Art 65 As dimensões e áreas mínimas dos lotes, bem como os parâmetros de uso e de ocupação dos lotes oriundos de parcelamento, serão aqueles condizentes às Zonas nos quais se localiza a gleba ou lote, segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Qualquer modalidade de parcelamento em área urbana não poderá produzir lotes superiores a 20000m² (vinte mil metros quadrados).

Art 66 Excepcionalmente, poderão ser admitidos em loteamentos lotes com área inferior a disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, desde que o parcelador doe para o Fundo Municipal de Habitação (FMH) o equivalente a 10% (dez por cento) da área total líquida dos lotes previstos no empreendimento, de acordo com o estabelecido na Lei do Plano Diretor Municipal e nas situações estabelecidas na Lei Federal Nº 13.465/2017, atendendo à fração mínima ideal e realize eventuais contrapartidas urbanísticas que venham a ser determinadas pela Municipalidade.

Art 67 As quadras dos loteamentos deverão ser projetadas e executadas de acordo com a topografia existente, devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno.

Parágrafo Único. As quadras dos loteamentos deverão ter no máximo 125m (cento e vinte e cinco metros) de extensão entre uma via e outra.

Art 68 As tubulações que não passarem pelas vias públicas deverão possuir faixas sanitárias não edificáveis com largura mínima conforme projeto aprovado pelo órgão competente.
Art 69 Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pelo Município a qual deverá ser executada pelo empreendedor.

Art 70 Onde não existir rede de água, fica o empreendedor responsável pela rede de abastecimento de água potável, dentro das normas da empresa concessionária ou órgão responsável.

Art 71 Caso o órgão competente não assuma a operação do sistema de abastecimento de água, este deverá funcionar em sistema de condomínio, do qual participarão todos os compradores dos lotes e o empreendedor.

Art 72 No caso de terrenos em nível inferior ao da rua, deverá haver rede complementar para escoamento das águas na parte mais baixa do terreno.

Art 73 Caberá ao empreendedor apresentar uma solução para o esgotamento sanitário, conforme previsto na Lei Federal 6.766/1979.

§ 1º Quando o local do empreendimento não for atendido por rede de esgoto, o empreendedor deverá implantar a rede prevendo sua interligação à futura rede pública coletora de esgoto, sendo obrigatória a apresentação da anuência da concessionária quanto à viabilidade do projeto.

§ 2º Enquanto não houver ligação da rede de esgoto do parcelamento à rede pública coletora de esgoto e enquanto a rede pública coletora de esgoto não estiver em operação, cabe ao proprietário do lote a implantação de solução de tratamento de efluentes em conformidade com o disposto no Código de Obras e Edificações.

SEÇÃO I – DO REGISTRO DO PARCELAMENTO (LOTEAMENTOS, DESDOBROS E DESMEMBRAMENTOS)

Art 74 O Registro Imobiliário do parcelamento deve ser feito no Cartório de Registro de Imóveis na forma prevista em lei, contendo, entre outros dados:

I O nome do empreendimento;
II A indicação das licenças concedidas e suas datas;
III A indicação das áreas, em metros quadrados, destinadas aos lotes ou unidades autônomas, bem como das áreas destinadas ao uso público ou comum dos condôminos;
IV Os nomes dos futuros logradouros públicos, se os mesmos já constarem do projeto aprovado;
VAs restrições administrativas, convencionais e legais;
VI O prazo previsto de término da execução das obras e serviços;
VII Quadro contendo a identificação de cada lote ou unidade autônoma, com sua quadra e número e o número de sua matrícula.
Parágrafo Único. O parcelamento não pode ser registrado se a descrição do imóvel constante da matrícula não corresponder ao projeto aprovado pelo município, tanto do imóvel situado na área urbana e área rural.

Art 75 Juntamente com o registro do parcelamento, devem ser abertas as matrículas correspondentes a cada um dos lotes ou unidades autônomas, cuja descrição deve conter:

I número do lote e quadra, o nome do logradouro que faz frente, as medidas perimetrais e área, e os lotes confrontantes com os números de suas respectivas matrículas;
II Quanto às unidades autônomas, o seu número e quadra, as medidas perimetrais e área; a fração ideal da área comum e as unidades confrontantes com o número de suas respectivas matrículas.

Art 76 As restrições administrativas, convencionais e legais, bem como os Ônus, devem ser transportadas para as matrículas abertas por meio de averbação.

Art 77 O empreendedor deve requerer o registro do parcelamento dentro de 180 (cento e oitenta) dias da data de aprovação do projeto, sob pena de caducidade das respectivas licenças, acompanhado dos seguintes documentos:

I Título de propriedade da gleba ou lote,
II istórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado das respectivas certidões expedidas pelo Oficial do Registro de Imóveis;
III Certidões negativas nos termos da Lei;
IV Cópias autênticas de:
A Licenças urbanísticas e ambientais do parcelamento;
B Projeto;
C Memorial descritivo e do cronograma físico; e
D Instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor.
V Cláusulas padronizadas que regem os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas;
VI Autorização do cônjuge do empreendedor ao parcelamento, salvo no caso de separação absoluta de bens;
VII Instrumento de instituição e convenção do condomínio.

§ 1º. Se o empreendedor não for o proprietário do imóvel, serão exigidos:

I Certidões de ações penais e cíveis condenatórias nos termos da lei;
II Autorização do cônjuge do proprietário do imóvel, ou do promitente comprador, ou cessionário, ou promitente cessionário ou superficiário, conforme o caso;
III Declaração do proprietário do imóvel dando anuência ao empreendimento, e responsabilizando-se, no caso de rescisão de contrato com o empreendedor, pelas obrigações assumidas; e
V Contrato de parceria firmado nos termos desta lei.

§ 2º. Na hipótese de o empreendedor ser o Poder Público, fica dispensado à apresentação:
I Das certidões de que trata o inciso II deste artigo; e
II Dos documentos constantes nos incisos I e II *do* § 1ºdeste artigo, no caso de imóvel desapropriado por interesse social com prévia imissão de posse registrada na matrícula.

Art 78 O Oficial do Registro de Imóveis tem o prazo de 15 (quinze) dias, contado da data do protocolo do pedido de registro do

parcelamento, para o exame dos documentos apresentados e comunicar ao empreendedor as eventuais exigências para o registro.

Art 79 Estando a documentação em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis deve autuar o requerimento com os documentos e, informar o fato à autoridade licenciadora, providenciar a publicação de edital, contendo um resumo do pedido de parcelamento e um desenho simplificado da localização do imóvel.

Parágrafo Único. O Edital se processará na forma da Lei que regula os Registros Imobiliários em vigor, bem como as providências cabíveis no que tange as impugnações.

Art 80 Registrado o parcelamento, o Oficial do Registro de Imóveis deve encaminhar à autoridade licenciadora a certidão correspondente.

Art 81 A partir do registro do parcelamento, as áreas destinadas ao uso público, constante do projeto, passam a integrar o domínio do Município, independentemente de qualquer instrumento de sua outorga.
§ 1º. O disposto no caput se aplica também aos parcelamentos do solo para fins urbanos efetuados sobre imóveis de propriedade da União ou do Estado, condicionando-se a apresentação de termo de anuência destes.
§ 2º. Na hipótese de o Município dar outra destinação ao imóvel, retirando-lhe o uso público, o domínio das áreas afetadas ao uso comum do povo reverte à União ou ao Estado, através do termo de reversão da titularidade dominial, expedido pela autoridade federal ou estadual.

Art 82 O registro do parcelamento só pode ser cancelado, ouvido o Ministério Público:
I Por decisão judicial;
II A requerimento do empreendedor, se não houver lotes ou unidades autônomas vendidos, com a anuência da autoridade licenciadora;
III A requerimento do empreendedor, em conjunto com todos os adquirentes de lotes ou unidades autônomas, com anuência da autoridade licenciadora;
IV A requerimento da autoridade licenciadora, no caso de parcelamento registrado há mais de 10 (dez) anos e não implantado, cuja licença urbanística não atenda as normas em vigor; e
V No caso em que a área seja objeto de regularização fundiária, objeto de parcelamento anterior, registrado, mas não executado, ou executado em desconformidade com seu licenciamento.

Art 83 Os loteamentos e desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) unidades devem ser requeridos pelo empreendedor e instruídos com a devida licença urbanística, plantas e memoriais descritivos da gleba ou lote e das parcelas a serem criadas, obedecidas às normas contidas na Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art 84 O registro de condomínio rege-se pelo disposto nesta lei, e suplementarmente, pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art 85 Nenhum imóvel pode ser alienado sem antes estar devidamente matriculado no Serviço de Registro de Imóveis, bem como, não podem ser objeto de alienação partes destacadas de terreno, sem antes ter sido o imóvel devidamente parcelado ou regularizado nos termos desta lei.

SEÇÃO II – DA INTERVENÇÃO

Art 86 No caso de o empreendedor estar executando o parcelamento sem registro, em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao cronograma físico, a autoridade licenciadora deve notificá-lo para, no prazo e nas condições fixadas, regularizar a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§ 1º. Além do previsto no caput deste artigo, a autoridade licenciadora deve comunicar a irregularidade ao Ministério Público, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

§ 2º. Havendo a omissão da autoridade licenciadora, o Ministério Público também pode promover a notificação do empreendedor prevista no caput deste artigo.

Art 87 Qualquer pessoa pode comunicar ao Poder Público municipal a existência de parcelamento clandestino, devendo os agentes públicos competentes tomar imediatamente as providências cabíveis, na forma do artigo anterior, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

Art 88 Decorrido o prazo previsto nesta lei sem regularização e havendo risco de a irregularidade vir a causar dano à ordem urbanística, a autoridade licenciadora pode decretar a intervenção no empreendimento, nos termos da Lei Federal nº6.766/1979 e alterações.

CAPÍTULO IV – DOS CONTRATOS

Art 89 A alienação dos lotes ou unidades autônomas pode ser contratada por qualquer uma das formas previstas em lei Federal, sendo vedada cláusula de arrependimento nos contratos preliminares, sob pena de considerar-se não escrita.

Art 90 Os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas são regidos por disposições específicas a cada contratação e por cláusulas padronizadas, nos termos da Legislação Federal pertinente.

Art 91 A alienação de imóvel parcelado caracteriza-se como uma relação de consumo, submetendo-se à Lei Federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, e à Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações.

Art 92 Nos termos da Lei Federal, o contrato preliminar, desde que registrado, vale como título para o registro da propriedade do lote ou unidade autônoma adquiridos, quando acompanhado da respectiva prova de quitação.

Art 93 As questões de insolvência ou de falência, bem como cessão, são regidas pela Lei Federal nº 6.766/1979 e suas alterações.

Art 94 O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só pode ser cancelado:

I Por decisão judicial;
II A requerimento conjunto das partes contratantes; e
III Quando houver rescisão comprovada do contrato.

Art 95 Com a certidão expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente atestando que o contrato está quitado, o Poder Público, a requerimento do adquirente, deve fazer a transferência do lançamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote ou unidade autônoma para o nome do adquirente.

CAPÍTULO V – DAS RESPONSABILIDADES
SEÇÃO I – DO EMPREENDEDOR

Art 96 É obrigatória, para a execução de loteamento, a prestação de caução.

§ 1º. Além do previsto no caput deste artigo, a autoridade licenciadora deve comunicar a irregularidade ao Ministério Público, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.
§ 2º. O instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, referido no caput deste artigo, pode ser representado por hipoteca de lotes ou unidades autônomas no próprio empreendimento, com o devido registro na matrícula dos imóveis dado em garantia; hipoteca de outros imóveis; fiança bancária ou pessoal; depósito ou caução de títulos da dívida pública; seguro garantia correspondendo ao mesmo valor orçado para as obras de urbanização, ou por qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.
§ 3º. Se a caução se der na forma de carta de fiança bancária, a mesma ficará em depósito na Divisão da Tesouraria, contendo cláusula de correção monetária e prazo de no mínimo o previsto no cronograma das obras acrescido de 12 (doze) meses. Sendo necessário, na emissão

do alvará de urbanização, poderá ser exigida a renovação da caução, com prazo de validade mínima ao do cronograma acrescido de 6 (seis) meses.

Art 97 É de responsabilidade, ainda, do empreendedor:

I Executar os serviços previstos na presente Lei;
II Executar as obras de infraestrutura de acordo com os anteprojetos apresentados e aprovados ou modificados pela Prefeitura Municipal;
III Não outorgar qualquer escritura da venda dos lotes antes de concluídas as obras previstas nos itens anteriores e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei ou assumidas no Termo de Compromisso;
IV Fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes a condição de que as mesmas só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nos itens anteriores; e
V Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços.
§ 1º. As obras de que cogita o presente artigo e seus itens deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes.
§ 2º. O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os itens I e II deste artigo será estabelecido, entre empreendedor e a Prefeitura, quando da aprovação do loteamento, não podendo ser este prazo superior a 02 (dois) anos.

Art 98 Será exigida, em todos os loteamentos liberados para a execução das obras de infraestrutura, a instalação de placa com dimensões mínimas de 2 (dois) por 3 (três) metros, fixada em local visível, contendo:
I Nome do empreendimento;
II Nome do responsável pelo empreendimento;
III Nome e número do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) do responsável técnico;
IVNúmero do alvará de licença para a execução de obras, fornecido pelo Município;
V Os seguintes dizeres: "Este empreendimento está liberado para implantação de infraestrutura, estando proibida a venda de lotes, conforme a Lei Federal n° 6.766/1979 e Lei Federal n° 9.785/1999, bem como suas alterações. Consulte a Prefeitura antes de comprar um lote".

Art 99 De posse do alvará de licença para o início das obras, o empreendedor deverá executar no mínimo os seguintes serviços, conforme os projetos já liberados:
I Demarcação:
A - Dos lotes com piquetes de madeira de boa qualidade, das quadras, das áreas destinadas a uso público dos loteamentos, e das áreas destinadas a equipamentos comunitários dos desmembramentos, com marcos de concreto;
B - Das unidades autônomas com piquetes de madeira de boa qualidade, áreas de uso comum dos condôminos com marcos em concreto e quando houver, das áreas destinadas a uso público com marcos em concreto; e
C Área verde vegetação deverão ser isoladas com cerca com moirões de concreto ou madeira de boa qualidade e arame liso.
II Implantação:
A Dos meio-fios em concreto pré-moldado, rejuntados com argamassa de cimento;
B Da rede de distribuição de energia elétrica;
C Da rede de iluminação pública;
D Da Rede de abastecimento de água potável, com sistema de captação e tratamento se for o caso;
E Da rede de drenagens de águas superficiais;
F Das galerias de águas pluviais;
G Da pavimentação de todas as ruas projetadas e em especial o ensaibramento da pista de rolamento das vias com declividade superior a 15% (quinze por cento) com material de boa qualidade em camada compacta e com espessura mínima de 20cm (vinte centímetros);
H Da execução do projeto de arborização; e
I Dos elementos da infraestrutura complementar que venham a ser exigidos por legislação federal ou estadual.

III Obras de consolidação e arrimo, pontilhões e qualquer obra-de-arte necessária à conservação das ruas;
IV Recobrimento vegetal de todos os taludes com declividade superior a 1 (um) horizontal para 2 (dois) vertical;
V Rede de esgoto e sistema de tratamento de efluentes, quando for o caso.
VI A manutenção das áreas destinadas a uso público, até a averbação do termo de vistoria e recebimento de obras pelo Poder Público municipal.
VIIA manutenção do sistema viário, das áreas de uso comum, da infraestrutura básica e complementar interna do parcelamento, bem como, quando houver, das áreas destinadas a uso público, até o registro da instituição do parcelamento do Registro de Imóveis competente.

Art 100 Para a execução de obras de infraestruturação de loteamentos, a Prefeitura Municipal e o empreendedor poderão utilizar o instrumento de Consórcio Imobiliário, legislado e regulamentado por Lei Municipal específica.

Art 101 Antes de o empreendedor iniciar a pavimentação das ruas, deverá fazer comunicação por escrito neste sentido à Autoridade licenciadora.
Parágrafo Único. Durante a execução das obras deverão ser respeitados os cuidados com a limpeza e o sossego público previstos na Lei do Código de Obras e Lei do Código de Posturas.

Art 102 O empreendedor deve comunicar à autoridade licenciadora quaisquer alterações ocorridas no registro de imóveis quanto à propriedade, direitos reais e ônus relativos à gleba ou ao lote.

Art 103 Os empreendimentos regulados por esta Lei podem ser constituídos sob regime de patrimônio de afetação.

SEÇÃO II – DO PODER PÚBLICO

Art 104 É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários:

I A implantação dos elementos de infraestrutura complementares não exigidos do empreendedor, nos loteamentos e desmembramentos;
II A operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar, nos loteamentos e desmembramentos e das áreas destinadas a uso público nos parcelamentos.

§ 1º. A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários a cargo do Poder Público devem respeitar as orientações específicas das licenças urbanísticas e ambientais, bem como as diretrizes das respectivas políticas setoriais.
§ 2º. Passam à responsabilidade do Poder Público a partir da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras, a operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar das áreas destinadas a uso público.
§ 3º. Passam à responsabilidade do Poder Público a partir da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras, a operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar das áreas destinadas ao uso público externas a condomínios.
§ 4º. É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários disponibilizar os pontos de conexão necessários para a implantação dos elementos de infraestrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento, a ser efetuada pelo empreendedor.

Art 105 Admite-se a contratação de parceria público-privada, nos termos da lei, para o cumprimento das exigências previstas neste Capítulo.

Art 106 O Poder Público ou os concessionários devem reembolsar o custo de obras de sua competência se executadas pelo empreendedor, quando de sua transferência ao Poder Público, na forma do contrato.

SEÇÃO III – DOS CONDOMÍNIOS

Art 107 Serão de responsabilidade e ônus dos condôminos:

A Serviços de conservação e manutenção do sistema de circulação, das vias internas, inclusive a sua sinalização;
B Da infraestrutura complementar interna dos condomínios, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades ainda não alienadas
C Serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;
D Coleta de lixo;
E Serviços de iluminação das áreas comuns.

§ 1º. O lixo deverá ser recolhido e depositado pelos condôminos em ponto único a ser estabelecido pela Prefeitura, para que esta dê destinação final.
§ 2º. A taxa de coleta de lixo será lançada pelo Município para cada unidade autônoma do condomínio, de acordo com a legislação municipal em vigor.
SEÇÃO IV – DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art 108 Para efeito desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente inscritos no Município, conforme determina o Código de Obras, poderão assinar como responsáveis técnicos, qualquer documento, projeto ou especificação a ser submetido ao órgão competente da municipalidade.

Parágrafo Único. A responsabilidade técnica pelos serviços de projeto cálculo e especificação caberá ao autor do projeto; e pela execução das obras ao responsável pela execução.

CAPÍTULO VI - DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES E CLANDESTINOS

Art 109 Serão considerados parcelamentos irregulares, clandestinos e regulares conforme abaixo:
I parcelamento irregular considerado aquele que possui projeto aprovado pelo município, porém for implantado em desacordo com a planta aprovada ou sem a infraestrutura mínima, ou, ainda, não efetuar o devido registro do loteamento junto ao Registro de Imóveis;
II parcelamento clandestino considerado aquele implantado sem qualquer aprovação do município e, consequentemente, sem observância da legislação;
III parcelamento regular aquele que cumulativamente for aprovado pelo município, implantado de acordo com o projeto aprovado e registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Art 110 Ocorrendo a execução de parcelamento licenciado, mas não registrado, a localização, dimensão e finalidade das áreas destinadas a uso público não podem ser alteradas, sob pena de aplicação das sanções administrativas, cíveis e penais cabíveis.

§ 1º. Na hipótese de execução de parcelamento não licenciado, a autoridade licenciadora deve definir, no processo de regularização fundiária, a localização, dimensão e finalidade das áreas de que trata o caput deste artigo.
§ 2º. Caso não seja possível alcançar o percentual de áreas destinadas a uso público exigido por lei municipal, o empreendedor deve ressarcir o Município, em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas ou o custo referente ser destinado ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.
§ 3º. Em casos consolidados até dezembro de 2009, poderá ser aprovado o parcelamento, dispensando áreas verdes, desde que já existam ruas públicas nominadas e infraestrutura implantada e não esteja sobre área de risco eminente.
§ 4º. Quando se tratar de regularização fundiária consolidada, poderá ser tolerado, testada mínima de 5m (cinco metros), desde que a área do lote a ser regularizado, possua área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Art 111 A Prefeitura poderá promover notificação ao empreendedor sobre a necessidade do registro do loteamento e, consequentemente, da necessidade de regularização do mesmo para torná-lo capaz de ser

registrado, sendo esta notificação feita pessoalmente ao notificado, que deverá assinar comprovante do recebimento.

Art 112 O empreendedor que parcelar sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado, além das multas previstas nesta lei, será obrigado a reparar os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel.

Art 113 A regularização fundiária efetivada nos termos da Lei, posterior ao parcelamento, ou a celebração de termo de ajustamento de conduta, não extinguem a punibilidade.

CAPÍTULO VII - DO REMEMBRAMENTO

Art 114 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 dos imóveis, sem cláusula restritiva quanto a sua alienabilidade, comprovada através de Certidões do Registro de Imóveis;
II Certidão negativa da Fazenda Municipal referente aos Imóveis;
III 03 (três) cópias do projeto de remembramento apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, sem rasuras, na escala indicada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, 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 à 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 remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações do(s) lote(s), 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 poder executivo municipal.
IV Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);
V Memoriais descritivos do(s) lote(s).

CAPÍTULO VIII - DOS CONDOMÍNIOS

Art 115 Todo condomínio residencial, horizontal ou vertical a ser implantado em área total acima de 5000m² (cinco mil metros quadrados) deverá reservar área para fins de implantação de estacionamento coletivo, compatível com o porte do empreendimento, que deverá ser de uma vaga para cada 04 (quatro) unidades de moradia ou proporção maior exigida pela legislação municipal, independente das vagas de estacionamento de uso exclusivo dos condôminos.

SEÇÃO 1 – DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art 116 Os condomínios horizontais serão admitidos nas zonas urbanas indicadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Rio Branco do Sul.
§ 1º. Os condomínios edilícios horizontais são permissíveis nos Eixos de Comércio e Serviço desde que prevejam uso misto e unidades habitacionais com face para a via pública.
§ 2º. Entende-se como condomínio horizontal os condomínios edilícios horizontais e os condomínios de sublotes, conforme caracterização na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art 117 Os condomínios de sublotes estão sujeitos à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança de acordo com o potencial de impacto, a critério do Comitê de Desenvolvimento Territorial (CODET).

Art 118 O condomínio horizontal deverá:

A ter no máximo 25uh (vinte e cinco unidades habitacionais) distintas;
B Ter até 120m (cento e vinte metros) de extensão
C Ter no máximo 8 (oito) unidades no mesmo alinhamento, sendo parte delas ou todas com acesso às respectivas áreas exclusivas através da via pública.
D Quando houver, a extensão vedada (muro/gradil) da testada, ou com moradias sem acesso à via pública, deverá ter no máximo 60m (sessenta metros);
E Distanciar-se no mínimo a 60m (sessenta metros) de outro perímetro vedado de condomínio (muro/gradil);
F Ter fração ideal conforme o estabelecido para a Zona, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal.

Parágrafo único: Considera-se como testada, a linha ou linhas que fazem a delimitação entre a área do condomínio e a via pública, coincidindo com a posição do alinhamento predial atual do lote.

Art 119 A implantação do condomínio não poderá interromper o prolongamento das vias públicas existentes ou projetadas, bem como as demais vias classificadas na Lei de Mobilidade e Sistema Viário.

Art 120 Os demais parâmetros urbanísticos deverão obedecer ao estabelecido para a zona conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

Art 121 A doação de áreas públicas e institucionais para o Município deverá obedecer a proporcionalidade prevista nesta lei para loteamentos.
§ 1º. As áreas públicas e institucionais a serem doadas deverão ser externas ao condomínio.
§ 2º. Os percentuais de áreas a serem destinadas a sistema viário, Habitação de Interesse Social, equipamentos públicos e áreas verdes poderão ser redistribuídos desde que respeitado o mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total do condomínio para doação, a critério da aprovação do órgão municipal de urbanismo.

Art 122 O Condomínio deverá ter o registro no Oficio do Registro de Imóveis, especificando-se na respectiva matrícula o uso do imóvel e sua finalidade.

Art 123 Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio de lotes, deverão atender ao regime urbanístico e as normas válidas para construções, seguindo o que determinam a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Código de Obras Municipal e o Código de Posturas Municipal.
Parágrafo Único. É opcional ao condomínio possuir seu próprio Código de Edificações, padronizando as edificações, desde que este não contrarie a legislação municipal, seja encaminhado por profissional habilitado e devidamente apreciado e aprovado pelo órgão competente no Município.

Art 124 Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio de sublotes, os condôminos ficarão sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação a suas áreas internas, os seguintes serviços:

I Coleta de lixo domiciliar, devendo seguir padrões de coleta convencional e sua destinação final deverá ser realizada nos contentores de resíduos sólidos municipais, seguindo parâmetros especificados pelo órgão responsável por este serviço urbano;
II Manutenção das obras de arborização, pavimentação, rede de iluminação, aterros e demais obras referentes a infraestrutura ficará a cargo do condomínio, sob as orientações das concessionárias;
III Manutenção de todas as obras destinadas as áreas de uso comum dentro do condomínio;
IV Implantação e manutenção de sinalização viária e informativa, inclusive nos acessos exteriores ao condomínio.
Parágrafo único. A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do condomínio, e não isenta o mesmo e as respectivas unidades privadas territoriais dos tributos municipais.

SEÇÃO II - DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS VERTICAIS

Art 125 O condomínio edilício vertical para os fins desta lei é caracterizado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal.

Art 126 Os condomínios edilícios verticais serão permitidos conforme parâmetros de Lei de Uso e Ocupação do Solo e reger-se-ão pela lei federal – Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 - e Decreto Estadual 10.499/2022, que regula o ordenamento territorial das áreas de mananciais de abastecimento público situadas na Região Metropolitana de Curitiba, devendo obedecer ainda ao disposto no Código de Obras e Edificações municipal.

CAPÍTULO IX - DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art 127 O loteamento de interesse social será promovido em conformidade com a Política Nacional de Habitação de Interesse Social.

Art 128 O lote mínimo em áreas caracterizadas como de interesse social será de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) conforme a localização da área delimitada na Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal, e em casos de regularização dos parcelamentos e ocupações existentes, serão tolerados lotes de 145m² (cento e quarenta e cinco metros quadrados).
Parágrafo Único. Os lotes de esquina serão no mínimo 20% (vinte por cento) maiores e terão testadas mínimas de 12m (doze metros).

Art 129 Quando destinado ao parcelamento do solo para fins de habitação de interesse social, as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como, a áreas verdes de uso público, quando destinado ao parcelamento do solo para fins de habitação de interesse social deverão seguir projeto específico pertinente a cada caso sendo o mesmo avaliado tecnicamente e aprovado pelo poder público municipal.

Art 130 Nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), quando de interesse do Poder Público Municipal, poderão ser aprovados parcelamentos com demarcações abaixo do percentual mínimo de áreas verdes públicas, de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e de áreas destinadas ao sistema viário, desde que devidamente justificados.
Parágrafo único. Os parâmetros de uso e ocupação do solo nas ZEIS seguirão o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO X - DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS E EMPRESARIAIS

Art 131 São considerados loteamentos empresariais aqueles loteamentos destinados ao uso comercial, e de serviços, implantados em zonas que assim os permitam, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal e Urbano.

Parágrafo Único. As exigências para execução de infraestrutura nos Loteamentos Empresariais são iguais às estabelecidas nesta Lei para os loteamentos padrão, acrescidas de outras que se façam necessárias, a critério do Poder Executivo Municipal, em função de projetos específicos.

Art 132 Aplica-se ao loteamento industrial o disposto nesta Lei, na Legislação Federal e Estadual pertinentes e disposições do Plano Diretor Municipal, com a exigência de um Estudo de Impacto de Vizinhança ou estudo ambiental exigido por órgão competente.

Art 133 O Município, conforme a localização do empreendimento, o número de lotes industriais e o número de empregados previstos, poderá exigir a construção de escola, bem como o tratamento das áreas verdes, fornecendo ao proprietário do loteamento, o programa de necessidades.

§ 1º. A exigência de creche e seu dimensionamento obedecerão às normas regulamentadoras e demais legislações pertinentes do Ministério do Trabalho.
§ 2º. A exigência de escola e seu dimensionamento obedecerão às normas do Órgão responsável pela educação no Município.

§ 3º. As exigências e dimensionamento das necessidades poderão ser estabelecidos na elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art 134 Os lotes e quarteirões terão lotes mínimos de acordo com tabela de parâmetros da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

Art 135 As vias terão dimensões mínimas conforme definido na Lei de Sistema Viário e Mobilidade e rampa máxima na pista de rolamento de 8% (oito por cento).

TÍTULO III - DAS PENALIDADES

Art 136 Os infratores da presente lei estarão sujeitos às penalidades impostas por infrações administrativas contra a Ordem Urbanística, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, em especial as previstas na Lei Federal nº 6.766/1979 e suas alterações, bem como da obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

Parágrafo Único. As multas estipuladas na presente lei utilizarão como referencia o valor da Unidade Fiscal do Município, definida por lei específica.

Art 137 Consideram-se infrações específicas às disposições desta lei, com aplicação das sanções correspondentes:

I O loteador que iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado, ou em desacordo com as disposições de legislação e normas federais, estaduais e municipais,bem como prosseguir com as obras depois de esgotados os eventuais prazos fixados, será penalizado com o embargo da obra e com multa de 600 UFMs a 2000 UFMs;
II O loteador que executar as obras sem observar projeto aprovado será penalizado com embargo da mesma e multa de 300 UFMs a 1000 UFMs.
III O loteador que faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de parcelamento do solo, será penalizado com multa de 300 UFMs a 1000 UFMs e recomposição dos danos causados;
IV Ao loteador que aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d’água sem autorização dos órgãos competentes, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado, aplicar-se-á o embargo da obra e multa de 1200 UFMs a 5000 UFMs.
V O não atendimento das obrigações contidas nos incisos I a IV acarretará em multa de 30 UFMs a 100 UFMs por dia, a partir da aplicação da primeira multa;
VI Desrespeitar embargos, intimações ou prazos estipulados pelas autoridades competentes, acarretara em multa de 60 UFMs a 200 UFMs por dia, sem prejuízo de responsabilidade criminal;
VII Anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma parcelada ou não, sem que haja projeto aprovado ou após o término de prazos concedidos e em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente, acarretará em apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas na propaganda, e multa de 600 UFMs a 2000 UFMs;
VIII Ao loteador que não executar as obras de infraestrutura previstas no termo de compromisso firmado no parcelamento do solo, será notificado e aplicar-se-á a multa de 1200 UFMs a 5000 UFMs.

Parágrafo Único. Comete também a infração prevista no inciso II do caput aquele que, mediante declaração falsa ou outro meio fraudulento, contribui para a expedição indevida do título de legitimação de posse, sem prejuízo das sanções penais cabíveis.

Art 138 Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei Federal nº. 8.429, de 2 de junho de 1992, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:
I Parcelamentos do solo para fins urbanos efetivados em desacordo com esta Lei; e
II Ocupações informais ou irregulares do solo urbano.

Parágrafo Único. Incorre igualmente em improbidade administrativa o agente público que deixar de cumprir, injustificadamente, os prazos e outras determinações previstas nesta Lei para a prática dos atos de sua competência.

TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art 139 Será obrigatório ao longo das faixas de domínio público das rodovias federais, estaduais e municipais a reserva de uma faixa não-edificável conforme Lei de Mobilidade e Sistema Viário.

Art 140 O empreendedor, ainda que já tenha vendido todos os lotes ou unidades autônomas, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação judicial destinada a impedir construção e uso em desacordo com restrições legais ou contratuais, ou para promover a demolição da construção desconforme.

Art 141 Se o empreendedor integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do parcelamento irregular, é solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos adquirentes de lotes ou unidades autônomas e ao Poder Público.
§ 1º. Também são solidariamente responsáveis os co-possuidores e co-proprietários do imóvel objeto do parcelamento, ainda que não tenham anuído com sua implantação.
§ 2º. Nos termos da lei federal, poderá ser decretada a desconsideração da pessoa jurídica e indisponibilidade dos bens necessários das pessoas referidas no caput deste artigo e § 1º, como medida liminar destinada a garantir a regularização do empreendimento ou o ressarcimento dos danos.

Art 142 O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei é sempre o da comarca da situação do lote ou da unidade autônoma, observado o disposto no art. 107 do Código de Processo Civil.

Art 143 Os loteamentos aprovados antes da vigência da presente Lei e ainda não totalmente executados terão um prazo de 06 (seis) meses para iniciar a implantação do projeto aprovado,com apresentação do laudo geológico-geotécnico aprovado pelo órgão competente.

Art. 144 Fica revogada a Lei Municipal Nº 481/1998 e demais disposições em contrário.

Art. 145 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Prefeita do Município de Rio Branco do Sul, em 17 de dezembro de 2024.

KARIME FAYAD
Prefeita Municipal

Publicado por:
Carine Graziele de Andrade
Código Identificador:07C0AD2E

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná no dia 20/12/2024. Edição 3178
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
https://www.diariomunicipal.com.br/amp/