



tributech®



PLANO DIRETOR MUNICIPAL

ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

MUNICÍPIO DE TERRA BOA/PR



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 04/2025

EMENTA: Dispõe sobre Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Terra Boa, Estado do Paraná, revoga a lei nº 05/2011 e suas alterações e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- Art.1º.** A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos, do Município de Terra Boa, sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e demais disposições sobre a matéria, complementada pelas normas específicas de competência do município.
- § 1º.** Considera-se para fins urbanos o parcelamento do solo nas áreas declaradas urbanas por lei municipal.
- § 2º.** Consideram-se áreas urbanas, para fins de aplicação desta Lei, aquelas assim definidas na Lei do Perímetro Urbano do Município.
- § 3º.** Consideram-se áreas de urbanização específica, para fins de aplicação desta Lei, aquelas assim definidas na Lei do Perímetro Urbano do Município, as quais foram criadas pelo programa de governo intitulado "Vilas Rurais" e que possuem áreas inferiores ao definido para as áreas rurais (Fator Mínimo de Parcelamento).
- § 4º.** Considera-se Zona Rural, para fins de aplicação desta Lei, aquela pertencente ao Município de Terra Boa, localizada fora dos limites das áreas urbanas e das áreas de urbanização específica definidas na Lei do Perímetro Urbano do Município.
- § 5º.** Considera-se ainda zona rural, para fins de aplicação desta lei, aquela pertencente ao Município de Terra Boa, mesmo que localizada dentro dos limites das áreas urbanas e das áreas de urbanização específica definidas na lei do Perímetro Urbano do Município que tenham como atividade fins, agricultura ou ainda estar com o cadastro ativo ao INCRA/ITR.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Art.2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei, exigências da Legislação Ambiental Federal, Estadual e Municipal e as Leis do Plano Diretor Municipal, do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e do Sistema Viário Municipal.

Parágrafo Único. O disposto na presente Lei obriga, não só os loteamentos, desmembramentos e remembramentos, realizados para venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também, os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

Art.3º. Cabe ao Conselho Municipal de Urbanismo, se houver, ou ao Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM) definir casos omissos desta Lei.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art.4º. Esta lei tem como objetivos:

- I. Organizar o parcelamento do solo para fins urbanos, nas áreas urbanas e de expansão urbana;
- II. Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo para fins urbanos no município;
- III. Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- IV. Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais, de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

CAPÍTULO III DAS DEFINIÇÕES

Art.5º. Para efeito de aplicação da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

- I. **ABNT:** Associação Brasileira de Normas Técnicas;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- II. **Afastamento ou Recuo:** são espaços livres obrigatórios ao redor da edificação, dentro do lote, a qual pode ser frontal, lateral ou de fundos;
- III. **Alinhamento Predial:** linha divisória entre o lote e o logradouro público;
- IV. **Alvará:** documento expedido pelo Poder Público Municipal, concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
- V. **Área de Domínio Público:** é um espaço ou bem pertencente à coletividade e é administrado pelo Poder Público, sendo destinado ao uso comum na população, podendo ser: ruas e avenidas, praças e parques, praias e margens de rios, edifícios públicos e a infraestrutura urbana;
- VI. **Área de Preservação de Fundo de Vale:** área destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água, sendo uma zona não edificável situada entre um curso d'água e uma via paisagística;
- VII. **Área Líquida Loteável:** área objeto do parcelamento do solo urbano, excluindo-se do total a área de preservação permanente e reserva legal;
- VIII. **Área Total dos Lotes:** é a soma da área construída, com a área não construída, excluindo-se a área de domínio público;
- IX. **Área Urbana:** é a área de terra contida dentro do perímetro urbano, caracterizada pela presença de edificações contínuas, infraestrutura de mobilidade, rede de iluminação, serviços de saúde, saneamento ambiental, entre outros;
- X. **Área Verde:** espaço livre, de dimensões diversas, com cobertura vegetal, podendo ou não fazer parte do sistema e lazer de uma região, podendo ser: praças, parques, jardim botânico, área de preservação permanente (APP);
- XI. **Áreas de Preservação Permanente:** área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade ecológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar da população;
- XII. **Áreas Institucionais:** áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos e coletivos em um loteamento, como: praças, parques, equipamentos comunitários, vias de trânsito e outras áreas de interesse coletivo;
- XIII. **Arruamento:** é a abertura de qualquer via destinada à circulação e acesso aos lotes urbanos;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- XIV. ART:** Anotação de Responsabilidade Técnica perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA;
- XV. Caixa da Via:** é a distância definida em projeto, entre os dois alinhamentos prediais em oposição;
- XVI. Coeficiente de Aproveitamento:** é um instrumento de controle urbanístico que ajuda a regular a densidade de construção e a distribuição de edificações em uma área urbana, influenciando aspectos como ventilação, iluminação natural, infraestrutura e a qualidade de vida dos habitantes;
- XVII. Desmembramento:** é a subdivisão 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 e/ou modificação dos já existentes;
- XVIII. Equipamentos Comunitários:** são as instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres;
- XIX. Equipamentos Urbanos:** são as instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, disposição e tratamento dos resíduos sólidos, transporte público, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e congêneres;
- XX. Espaços Livres:** áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público, destinados à implantação de praças, área de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;
- XXI. Faixa Não Edificável:** área do terreno onde não será permitida qualquer construção;
- XXII. Fração Ideal:** é a quantidade de propriedade que cada proprietário tem sobre o terreno e as áreas comuns de um edifício;
- XXIII. Gleba:** área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;
- XXIV. INCRA:** Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária;
- XXV. Infraestrutura Básica:** é o conjunto de serviços e instalações físicas essenciais para o funcionamento de uma comunidade ou região, garantindo condições mínimas de habitação, saúde, segurança e desenvolvimento econômico;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- XXVI. Lote:** parcela de solo para fins de construção, resultado de um parcelamento do solo, que possua frente para via pública;
- XXVII. Loteamento:** é a subdivisão de glebas em lotes, destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XXVIII. Número de Pavimentos:** número máximo de andares ou pisos que um edifício pode ter acima do nível do logradouro;
- XXIX. Pista de Rolamento:** faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;
- XXX. Profundidade do Lote:** é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento;
- XXXI. Proprietário:** aquele que detém a posse legal de um bem imóvel, que tem direito de servir-se, usufruir e transferir;
- XXXII. Quadra:** espaço delimitado pelo cruzamento de três ou mais vias, subdivisível em lotes para construção de edifícios;
- XXXIII. Remembramento ou Unificação:** é o procedimento através do qual dois ou mais lotes são unificados, gerando-se um novo lote;
- XXXIV. RRT:** Registro de Responsabilidade Técnica devidamente habilitado e com situação regular perante o Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU;
- XXXV. Talvegue:** linha sinuosa no fundo do vale, resultante da interseção dos planos de duas vertentes e na qual se concentram as águas que delas descem;
- XXXVI. Taxa de Ocupação:** é a porcentagem do terreno que pode ser ocupada pela projeção da edificação, seu objetivo é limitar um crescimento urbano;
- XXXVII. Taxa de Permeabilidade:** percentual do lote que deverá permanecer livre de qualquer edificação, a fim de permitir a infiltração de água no solo;
- XXXVIII. Testada:** largura do terreno em frente ao alinhamento predial, entre os muros;
- XXXIX. Via de Circulação:** superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista de rolamento, a calçada, o acostamento ilha e o canteiro central.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Seção I

Dos Parcelamentos para Fins Urbanos, Residenciais, Comerciais, Industriais e Lazer

Art.6º. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se em zonas urbanas, de expansão urbana e/ou de urbanização específica, delimitadas pelos Perímetros Urbanos definidos em lei específica e complementar à lei do Plano Diretor Municipal.

Parágrafo Único. É facultada a administração pública municipal a autorização para implantação de novos loteamentos residenciais neste município, desde que haja outros empreendimentos/loteamentos ainda em fase de conclusão, podendo somente ser autorizados após a conclusão definitiva, respeitando-se prazo mínimo de três exercícios financeiros, excetuando-se aqueles loteamentos definidos por lei como de interesse social.

Art.7º. Nenhum parcelamento do solo será permitido:

- I. Na Zona Rural, salvo para fins rurais e para os usos permissíveis especificados na Lei de Uso e Ocupação de Solo;
- II. Em terrenos alagadiços e sujeitos à inundação, antes de tomadas as providências necessárias para assegurar o escoamento das águas e, em não havendo restrição ambiental;
- III. Em terrenos situados em nascentes, corpos d'água, fundos de vale e nas demais áreas de preservação permanente, essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério da Prefeitura Municipal e, quando couber, do órgão estadual competente;
- IV. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- V. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- VI. Em terrenos cujas condições geológicas não aconselhem a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem, sempre que achar necessário;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- VII.** Em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção;
- VIII.** Em terrenos situados nas zonas de proteção e preservação, instituídas pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
- IX.** Em terrenos onde for necessária à sua preservação, para o sistema de controle de erosão urbana;
- X.** Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes pública de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes.
- XI.** Nos loteamentos de lazer deverão ser obedecidas as seguintes condições:
 - a.** Proibição de subdivisão de lotes;
 - b.** Fica permitida a edificação/construção de apenas 2 (duas) residências por lote;
 - c.** A testada de cada lote não poderá ser inferior a 15,00 (quinze) metros lineares;
 - d.** A área mínima dos lotes não poderá ser inferior a 800,00 m² (oitocentos metros quadrados);
 - e.** A área de reserva legal e preservação permanente que confrontam com o loteamento deverão estar protegidas por cerca tipo "alambrado", devidamente aprovada pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, sem prejuízo das demais disposições constantes nas Leis Federais que regulamentam a matéria;
 - f.** Toda construção e edificação no lote deverá estar devidamente aprovada pela Secretaria de Obras e Edificações Públicas, sob pena das medidas administrativas e legais previstas.

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 Público Municipal e, quando legalmente exigido, dos órgãos ambientais competentes.

- Art.8º.** Poderá ser exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para os parcelamentos do solo, acima de 30 unidades e para condomínios, acima de 20 unidades, a critério do órgão municipal de urbanismo ou do Conselho Municipal de Urbanismo.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Seção II

Dos Parcelamentos Para Fins Rurais

- Art.9º.** Não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Rural do Município.
- § 1º.** A Zona Rural somente poderá ser parcelada para fins de exploração agrossilvipastoril e os usos permissíveis para ela especificados na Lei de Uso e Ocupação de Solo do Município.
- § 2º.** O parcelamento da Zona Rural deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o município, pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA;
- § 3º.** O parcelamento da Zona Rural deverá atender aos seguintes requisitos:
- I. Será registrada uma reserva florestal legal, bem como, as áreas de Preservação Permanente dentro do próprio imóvel, ou através das demais opções previstas no Código Florestal Brasileiro, preferentemente, em uma única área, previamente aprovada pelo Instituto Água e Terra - IAT;
 - II. As estradas de acesso às parcelas deverão ter pistas de rolamento com as dimensões previstas na Lei de Hierarquização do Sistema Viário Municipal.
- § 4º.** Não serão exigidos para os parcelamentos rurais os demais requisitos previstos nesta Lei.

CAPÍTULO V

DOS REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS E AMBIENTAIS

Seção I

Dos Conceitos Gerais

- Art.10.** Os parcelamentos do solo deverão obedecer aos seguintes requisitos urbanísticos:
- I. Respeito ao sítio natural e à hidrografia;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- II. Dimensionamento de quadras e lotes respeitando os parâmetros mínimos estabelecidos;
- III. Dispor de sistema de circulação viária interna articulado com o sistema viário consolidado;
- IV. Distribuição equilibrada de áreas livres, favorecendo as conexões e otimizando sua utilização;
- V. Distribuição de equipamentos comunitários fundamentada na demanda e favorecendo a acessibilidade;
- VI. Qualificação da paisagem, atendendo aos aspectos econômicos e funcionais, sem ignorar os aspectos estéticos, formais e simbólicos.

Seção II

Das Áreas de Doação

Art.11. O proprietário da área cederá ao município, sem ônus para este, uma percentagem da área da gleba a lotear, que corresponderá às áreas destinadas ao sistema viário, implantação de praças e áreas públicas de lazer e, equipamentos urbanos e comunitários.

Parágrafo Único. As áreas a serem cedidas devem estar previamente parceladas, em conformidade ao loteamento aprovado.

Art.12. As áreas de doação destinadas ao uso público, deverão corresponder a um percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento), em relação a área total a ser parcelada.

§ 1º. Das áreas de doação destinadas ao uso público inclui-se as áreas de arruamento, destinadas a implantação do sistema viário, e áreas edificáveis.

§ 2º. Dos 35% (trinta e cinco por cento) a serem doados ao município, é requisito que no mínimo 7% (sete por cento) seja passível de edificação.

§ 3º. Quando as áreas destinadas ao arruamento somada aos 7% (sete por cento) das áreas edificáveis, não atingir os 35% (trinta e cinco por cento), esta deverá ser complementada com áreas edificáveis até atingir o limite de 35% (trinta e cinco por cento).



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- § 4º.** Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, assistência social, edifícios para administração pública e similares.
- § 5º.** Consideram-se equipamentos urbanos aqueles de abastecimento de água, rede de esgotamento sanitário, rede de escoamento de águas pluviais, rede de energia elétrica, rede telefônica e gás canalizado.
- Art.13.** A prefeitura deverá aprovar a localização da área institucional, de acordo com os seus interesses futuros de instalação de equipamentos sociais, visando a economicidade das obras e a racionalização dos acessos.
- Art.14.** O município poderá exigir, complementarmente, em cada loteamento, a reserva de faixa "*non aedificandi*" destinada a equipamentos urbanos.
- Art.15.** A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar ao patrimônio e domínio do município, mediante escritura pública de doação, paga pelo parcelador, as áreas das vias de circulação, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo do loteamento, aprovados pelo Poder Público Municipal.

Seção III

Das Quadras e Dos Lotes

- Art.16.** A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 250 m (duzentos e cinquenta metros), exceto nas quadras com lotes maiores de 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), linhas dos rios, nas rodovias, vias expressas e outras barreiras, onde o limite máximo será de 350 m (trezentos e cinquenta metros).
- Parágrafo Único.** Para atender ao disposto neste artigo, poderão ser abertas vias, desde que atendidos os parâmetros do sistema viário.
- Art.17.** As dimensões mínimas dos lotes permitidas nos loteamentos, desmembramentos e fracionamentos, são aquelas fixadas na Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.
- Art.18.** Imóveis que até a data de aprovação desta lei, já pertenciam a mais de um proprietário, além dos parâmetros estabelecidos na Lei do Zoneamento, Uso



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

e Ocupação do Solo, poderão ser subdivididos em fração não inferior a 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada não inferior a 5,00 m (cinco metros).

Parágrafo Único. Para lotes situados nas esquinas, deverá ser considerado acréscimo de 20% (vinte por cento) em relação a área mínima exigida.

Art.19. Nos loteamentos implantados pela Administração Pública Municipal ou por agências estaduais e federais de habitação popular, a serem implantados preferencialmente em Zonas de Especial Interesse Social, terão os parâmetros de acordo com o previsto na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo ou conforme legislação específica.

Art.20. O município não assumirá responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes.

Seção IV

Da Rede Viária

Art.21. As vias dos novos parcelamentos obedecerão à hierarquia definida na Lei de Sistema Viário Municipal e às diretrizes estabelecidas pelo Poder Público.

Art.22. Qualquer gleba objeto de parcelamento para fins urbanos, deverá ter acesso por vias públicas, conectando-a a rede viária urbana, em conformidade ao sistema viário existente.

Parágrafo Único. Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento das vias de acesso referidas no *caput* deste artigo, recairão sobre o parcelador interessado.

Art.23. As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir a continuidade de traçado das vias existentes nas adjacências da gleba e demais diretrizes expedidas pelo Poder Público.

Art.24. Quando aprovadas, as vias sem saída não poderão ultrapassar 100,00 m (cem metros) de comprimento, devendo obrigatoriamente conter em seu final, um bolsão de retorno, ou praça de retorno, cuja forma e dimensões permitam a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de duas vezes a largura da via.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Art.25. Ao expedir as diretrizes, o Poder Público indicará a seção transversal e outros requisitos para as vias que, por Lei Municipal, devam integrar a rede viária principal da cidade.

Art.26. A seção transversal das vias e avenidas será sempre horizontal, com inclinação de 2,0% (dois por cento), e côncava, observando o seguinte:

- I. A declividade mínima das ruas e avenidas será de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) e deverão se providas de captação de águas pluviais a cada 50 m (cinquenta metros);
- II. A declividade máxima é 10% (dez por cento), mas em trechos inferiores a 100 m (cem metros), devido à topografia, admite-se a declividade 14% (quatorze por cento);
- III. As quebras de gradiente, quando não for possível situá-las nas esquinas, devem ser suavizadas por curvas parabólicas;
- IV. Nas intersecções de ruas, os perfis longitudinais axiais não deixarão de concordar com o perfil longitudinal da rua, principalmente nos cruzamentos oblíquos;
- V. A arborização das ruas e avenidas deve seguir o Plano de Arborização Municipal Vigente.

Parágrafo Único. Os passeios das vias deverão seguir as diretrizes estabelecidas na Lei do Sistema Viário, assim como outras regulamentações pertinentes ao tema, a exemplo as normas técnicas brasileiras.

Art.27. A denominação das vias e logradouros públicos é de competência da Câmara Municipal de Vereadores.

Seção V

Da Infraestrutura

Art.28. São de responsabilidade do loteador, a execução e o custeio das obras e as instalações de:

- I. Demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do município e das áreas não edificáveis, bem como, a demarcação e sinalização das áreas de fragilidade ou proteção ambiental;
- II. Abertura das vias de circulação e respectiva terraplanagem;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- III. Pavimentação asfáltica, no perímetro urbano não sendo aceitos projetos com base em solo cimento, pré-misturado a frio (PMF) ou pré-misturado a quente (PMQ);
- IV. Rede de drenagem superficial e profunda, de águas pluviais do tipo “boca-de-lobo” deverá estar a uma distância de 5,00 m (cinco metros) da esquina, e outros aspectos deverão estar de acordo com as normas técnicas e manuais amplamente utilizados e validados;
- V. Tubulação do sistema de drenagem deve ser do tipo ponta bolsa;
- VI. Tampões de ferro utilizados em poços de visitas devem ser da classe D400 conforme a classificação de resistência da NBR 10160:2005;
- VII. Rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas da respectiva concessionária;
- VIII. Rede de saneamento, prevendo na construção dos sistemas de esgotamento sanitário, a adequação às normas da ABNT, obediência aos critérios técnicos e conexão atual ou futura com o sistema urbano de coleta e tratamento de esgoto. O projeto deverá ser submetido à aprovação e à fiscalização da Prefeitura Municipal e da empresa Concessionária do serviço, se for o caso.
- IX. A rede de esgotamento sanitário, poderá ser executada, no prazo máximo de 5 (cinco) anos a contar da data de instalação do entorno, em conformidade com o projeto e com o Plano Municipal de Saneamento Básico;
- X. Rede de distribuição compacta de energia elétrica e de iluminação pública, no qual deverá ser utilizado o padrão de luzes de LED;
- XI. Pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias de acesso e circulação e das praças, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão competente do município e outras regulamentações.
- XII. Obrigatoriedade de calçamento contínuo em conformidade a ABNT NBR 9050:2020 e suas alterações, bem como a execução de muretas de mínimo 30 cm, junto ao alinhamento predial.
- XIII. Plantio de grama rasteira cuja espécie será definida pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, nos lotes e nos passeios públicos de forma que o loteador enquanto proprietário dos imóveis, sejam obrigados a manter a grama roçada e baixa, sob pena de imposição de multa nos termos da legislação municipal em vigor.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- XIV.** Arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público, e replantio nos fundos de vale, cuja espécie serão definidas pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, seguindo o Plano Municipal de Arborização.
- XV.** Recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição, da mata ciliar.
- XVI.** Sinalização de trânsito vertical e horizontal, bem como a identificação das ruas/avenidas denominadas pela Câmara Municipal, nos logradouros dos loteamentos para fins urbanos executados no Município de Terra Boa, a partir de projeto elaborado pelo Loteador e aprovado pelo órgão competente e Prefeitura Municipal através do Departamento de Obras e Engenharia.

- § 1º.** 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 do município e, se necessário, do Estado.
- § 2º.** É obrigatória a implantação de sistema para a contenção de águas pluviais, coletadas em loteamentos.
- § 3º.** É obrigatória a instalação de um reforço de ligação em redes e galerias com diâmetro mínimo de 60 cm (sessenta centímetros), a fim de fortalecer as conexões estruturais em sistema de coleta de água pluviais.
- § 4º.** Para regiões ou zonas urbanas onde a coleta de esgoto sanitário não estiver implantada, os loteamentos deverão dispor de sistema de esgotamento sanitário composto por fossas sépticas e sumidouro.
- § 5º.** O loteador deverá prever em projeto e executar o rebaixo do meio fio, junto às máquinas a fim de facilitar posterior execução de rampas de acesso para pessoas com necessidades especiais.
- § 6º.** Havendo impossibilidade técnica de execução de qualquer dos elementos de infraestrutura listados no *caput* deste artigo, o proprietário deverá anexar ao projeto de desmembramento, certidão do órgão municipal competente, ou da concessionária do respectivo serviço, atestando tal impedimento.

- Art.29.** Quando não for possível dar escoamento por gravidade, através de passagem em vias públicas, às águas pluviais ou àquelas das redes de coleta de esgoto sanitário, os lotes situados à jusante, deverão ser gravados de servidão pública de passagem para equipamentos urbanos que sirvam aos lotes situados a montante.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Art.30. Para garantir um escoamento eficiente e evitar a sobrecarga do sistema de drenagem de águas pluviais, recomenda-se que os projetos de loteamentos situados a jusante de áreas não parceladas incluam em seus projetos a capacidade adicional necessária para absorver o escoamento proveniente dos loteamentos pré-existentes a montante.

Parágrafo Único. Os proprietários dos loteamentos a jusante e a montante poderão estabelecer acordos mútuos para a execução conjunta das infraestruturas de drenagem, assegurando a eficiência e a sustentabilidade do sistema de escoamento de águas pluviais em toda a área urbanizada.

Art.31. Os talwegues deverão ser percorridos por via de circulação para passagem de coletores, exceto quando houver uma solução técnica viável apresentada pelo empreendedor e aceita pela Prefeitura Municipal.

Art.32. As obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para os loteamentos deverão ser previamente aprovadas e executados de acordo com o seu cronograma físico, aprovado pelo órgão competente do município e devidamente lavrado em Termo de Compromisso.

§ 1º. O loteador terá prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação do loteamento ou expedição do Ato de Aprovação da subdivisão, pelo município, para executar os serviços e obras de infraestrutura para ele exigidos.

§ 2º. Poderão ser feitas alterações na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, mediante apresentação de cronograma que as justifique, devendo as mesmas serem autorizadas previamente pelo Município.

§ 3º. Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do loteamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente, ou às concessionárias de serviços, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, o que deverá ser encaminhado ao Município para liberação da caução respectiva.

§ 4º. Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma de obras, o município poderá executar judicialmente a garantia dada e realizar as obras não concluídas.

Art.33. Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- I. Declividade ideal, determinada para cada tipo de solo para taludes em aterro;
- II. Revestimento apropriado para retenção do solo, preferivelmente formado por vegetação, podendo este ser dispensado, a critério do Poder Público;
- III. Canaletes de drenagem para taludes, com altura superior a 3,00 m (três metros).

Parágrafo Único. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, às expensas do loteador e mediante autorização do Poder Público.

Art.34. Em nenhum caso, os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infraestrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

Art.35. A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pelo município, ficará condicionada à prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infraestrutura:

- I. Rede de abastecimento de água potável;
- II. Sistema de drenagem de águas pluviais;
- III. Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- IV. Vias de circulação pavimentadas.

§ 1º. Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada no *caput* deste artigo, em qualquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará às suas expensas, a execução da infraestrutura faltante, como pré-condição para a aprovação do projeto de desmembramento pelo Poder Público Municipal.

§ 2º. A execução dos elementos de infraestrutura, referidos no parágrafo anterior, deverá obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

CAPÍTULO VI DOS CONDOMÍNIOS

Art.36. Os condomínios serão classificados de acordo com a tipologia, com o número de unidades, disposição das unidades no imóvel e características da edificação, sendo:

- I. Horizontais;
- II. Verticais.

Parágrafo Único. A Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Terra Boa indicará a possibilidade de implantação dos condomínios pela classificação apresentada neste artigo.

Seção I

Dos Condomínios Horizontais

Art.37. Consideram-se condomínios horizontais, para os efeitos desta Lei, aqueles onde há a divisão de lotes e gleba em lotes para edificação, sem o efetivo parcelamento do solo nos termos legais.

Art.38. São aqueles destinados à construção de unidades habitacionais individuais, que passarão a constituir unidades autônomas, podendo, excepcionalmente, ser utilizados para fins comerciais ou de prestação de serviços, ao próprio condomínio.

Art.39. Os condomínios serão constituídos de frações ideais de terreno de utilização exclusiva, que serão designadas de unidades de terreno (UT), sobre as quais serão edificadas casas térreas ou assobradas, abrangendo, ainda, áreas para jardim e quintal; e de áreas ou partes de uso comum formadas pelas vias de circulação interna, áreas de recreação ou lazer de uso do condomínio, área ideal total; mais, das unidades autônomas de construção e de áreas construídas de propriedade condominial.

Art.40. Os condomínios horizontais deverão ser registrados como tal no cartório de registro de imóveis, com registro independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e fração privativa e área construída de cada condômino.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Art.41. O condomínio deverá ser cercado ou murado, conectado a uma rua oficial do município, que possua capacidade para recebimento do fluxo adicional do empreendimento, a critério da Secretaria Municipal de Obras e Edificações Públicas.

Parágrafo Único. O muro ou cerca que delimita o condomínio deverá respeitar o disposto em relação a muros e vedações externas da Lei do Código de Obras de Terra Boa.

Art.42. A infraestrutura da via interna deverá ser composta por rede de energia, iluminação, rede de água, rede de drenagem, pavimentação e rede de esgotamento sanitário.

Parágrafo Único. Toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor, condição para aprovação e emissão do Certificado de Conclusão de Obras.

Art.43. Será obrigatória a interligação da rede de drenagem e do esgotamento sanitário em rede coletora existente.

Art.44. Deverá estar indicado o local acessível destinado a armazenamento para coleta de resíduos sólidos.

Art.45. As Unidades de Terreno (UT), de uso exclusivo ou privativo, que integrarem o condomínio não poderão ter área total e frente, mínimas, inferiores às previstas na legislação municipal, que dispõe sobre zoneamento, uso e ocupação do solo urbano, vigentes na época da aprovação do condomínio.

Art.46. A aprovação de condomínios horizontais seguirá os parâmetros urbanísticos desta Lei, da Lei do Plano Diretor Municipal, Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, e outras correlatas.

Art.47. Deverá ser destinado no mínimo 15% (quinze por cento) do total da gleba para uso público, nos termos do Art.11, em local a ser previamente definido de comum acordo com o município.

Parágrafo Único. A totalidade da área dos equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes prevista acima deverá estar localizada fora da área fechada ao acesso público e com frente para via oficial.

Art.48. Será destinada, obrigatoriamente, para implantação de equipamentos de recreação e lazer de uso comum, área não inferior a 8% (oito por cento) da



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

totalidade do terreno, localizada dentro da área fechada ao acesso público, não podendo estar situada em Áreas de Preservação Permanente.

- Art.49.** Entre 2 (dois) ou mais condomínios horizontais deverá haver no mínimo uma via de circulação entre os mesmos, atendendo às necessidades do Sistema Viário Municipal.
- Art.50.** A infraestrutura básica exigida para aprovação dos condomínios horizontais é a mesma definida no Art.28 ao Art.35 desta Lei.

Seção II

Dos Condomínios Verticais

- Art.51.** Consideram-se condomínios verticais as edificações que apresentam 02 (duas) ou mais unidades autônomas, dispostas verticalmente, com acessos comuns ou não, instaladas em uma ou mais torres, dentro de um único imóvel.
- Art.52.** Os condomínios verticais deverão ser registrados como tal no cartório de registro de imóveis, com registro independentes para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e a fração privativa de cada condômino.
- Art.53.** A aprovação de condomínios verticais seguirá os parâmetros urbanísticos desta Lei, da Lei do Plano Diretor Municipal e da Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo, e outras correlatas.
- Art.54.** A infraestrutura de vias internas, caso exista, deverá ser composta por rede de energia, iluminação, rede de água, rede de drenagem, pavimentação e rede de esgotamento sanitário.
- Parágrafo Único.** Toda infraestrutura de vias internas será de responsabilidade do empreendedor, condição para aprovação e emissão do Certificado de Conclusão de Obras.
- Art.55.** Será obrigatória a interligação da rede de drenagem e esgotamento sanitário em rede existente.
- Art.56.** Para esta modalidade de condomínio, podem ser admitidos condomínios de uso misto, com unidades para fins residenciais e comerciais, desde que o



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

uso do condomínio seja classificado como permitido ou permissível no zoneamento em que se situa, e que as unidades comerciais tenham acesso direto para a rua pública.

Art.57. Os demais procedimentos para aprovação serão os mesmos constantes nos CAPÍTULO V e CAPÍTULO VII desta Lei.

CAPÍTULO VII DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO

Seção I

Da Consulta Prévia

Art.58. O interessado em elaborar projeto de parcelamento deverá realizar a consulta prévia de viabilidade, o qual irá buscar os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o uso do solo e sistema viário, apresentando para este fim, os seguintes documentos:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II. Matrícula do imóvel atualizada em 30 (trinta) dias;
- III. Nome do requerente e telefone para contato;
- IV. Endereço do imóvel consultado, nº do lote, quadra;
- V. Inscrição Imobiliária do imóvel consultado, ou no caso de imóvel rural, nº da matrícula no registro de imóveis;
- VI. Certidões negativas de impostos relativos ao imóvel;
- VII. Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em no mínimo duas vias físicas e em meio digital, na escala 1:1.000 (um para mil), georreferenciado à rede geográfica municipal, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel (coordenadas UTM); com referências da rede oficial, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:
 - a. As divisas da gleba a ser loteada;
 - b. Relevo, por meio de curvas de nível, equidistantes de 1,00 m (um metro);



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- c. A localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, principais acidentes topográficos;
 - d. Indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
 - e. O tipo de uso predominante a que o loteamento ou parcelamento se destina;
 - f. As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.
- VIII.** Planta de situação da área a ser loteada, na escala 1:5.000 (um para cinco mil), indicando:
- a. Norte magnético e verdadeiro, área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;
 - b. Arruamento contíguo a todo o perímetro;
- IX.** Localização de vias de comunicação, dos espaços livres, dos equipamentos urbanos e comunitários, existentes no local ou em suas adjacências, num raio de 1.000 m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada.
- Art.59.** Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do município e Legislação do Plano Diretor Municipal, e após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada junto ao requerimento, as seguintes diretrizes:
- I. As diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas, que compõem o Sistema Viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;
 - II. A localização aproximada das áreas institucionais e dos espaços livres de uso público, se for o caso, e de acordo com as prioridades para cada zona;
 - III. As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento de águas pluviais e faixas *non aedificandi*;
 - IV. A relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado, se for o caso.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- V. A fixação da zona ou zonas de uso predominante, de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- VI. Os parâmetros urbanísticos mínimos previstos para a área, em conformidade a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- § 1º. A Prefeitura Municipal, terá o prazo de 60 (sessenta) dias, para apresentar as diretrizes de loteamento ou parcelamentos ao interessado.
- § 2º. As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o qual, deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.
- § 3º. O parecer favorável da Consulta Prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento/desmembramento.
- Art.60.** Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitada:
- I. Elaboração de parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentam comportamento geotécnico homogêneo;
- II. Estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos.
- Parágrafo Único.** As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como, orientações para escolha de fundações e drenagens.
- Art.61.** A Consulta Prévia com uso permissível a critério do Conselho Municipal de Urbanismo de Terra Boa, se houver, ou do CDM - Conselho de Desenvolvimento Municipal, somente terá validade após o deferimento e pelo prazo que o mesmo indicar, sujeitando-se aos demais critérios das legislações em vigor.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Seção II

Do Projeto

Art.62. Havendo viabilidade da implantação do loteamento ou condomínio, o requerente apresentará projeto de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:

- I. Planta do loteamento, em no mínimo duas vias e em meio digital, na escala 1:1.000 (um para mil), ou 1:500 (um para quinhentos), georreferenciado ao sistema geodésico brasileiro contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel (coordenadas UTM); indicando:
 - a. Delimitação exata, confrontantes, curvas de nível a cada 1,00 m (um metro), norte magnético e verdadeiro e sistema de vias com o devido estaqueamento, a cada 20 m (vinte metros);
 - b. A subdivisão de quadras e lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
 - c. Delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e espaços livres;
 - d. Sistema de vias com a respectiva hierarquia;
 - e. Larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;
 - f. Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, curvaturas, pontos de tangência de vias e seus cruzamentos;
 - g. Ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;
 - h. Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento de águas pluviais;
 - i. Cursos d'água e nascentes juntamente com suas respectivas áreas de preservação permanente, sinalizados com a inscrição "FAIXA NÃO EDIFICANTE"; e, respectivas áreas de preservação permanente - Destacar no interior das áreas a expressão "FAIXA NÃO EDIFICANTE";
 - j. Faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e sob as linhas de alta tensão, identificados com a inscrição "FAIXA NÃO EDIFICANTE";
 - k. Faixas não edificáveis, nos lotes onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;
 - l. Anteprojeto, da rede de escoamento de águas pluviais, com indicação de obras de artes, quando exigidas e necessárias à conservação do logradouro;
 - m. Anteprojeto da rede de distribuição de iluminação pública e particular;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- n. Áreas verdes e construções existentes;
 - o. Áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;
 - p. Quadro geral estatístico de áreas, indicando a área total da gleba, o número e área dos lotes projetados, área total de vias, total de áreas institucionais, total de áreas de praças e total de áreas de preservação ambiental, se for o caso.
- II. Perfis longitudinais das vias de circulação, contendo os eixos das vias, apresentados em escala 1:1.000 (um para mil) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário.
- a. No perfil longitudinal, deverá constar: estaqueamento a cada 20 m (vinte metros), número de estaca; traçado do terreno original e da via projetada, com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à RN (referência de nível) a ser fornecida pela Prefeitura Municipal;
- III. Perfis transversais das vias de circulação, em escala 1:500 (um para quinhentos) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central, quando for o caso, com as devidas dimensões e desenhos;
- IV. Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:
- a. Denominação do loteamento ou condomínio;
 - b. Descrição sucinta do loteamento ou condomínio com suas características;
 - c. Condições urbanísticas do loteamento ou condomínio e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
 - d. Indicação das áreas que passarão ao domínio do município, no ato do registro do loteamento;
 - e. Enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;
 - f. Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total da área pública, discriminando as áreas das vias, espaços livres, área institucional e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, com suas respectivas percentagens;





TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- d. Possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo;
 - e. Enquadramento do lote de acordo com o Mapa de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.
- VIII.** Documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:
- a. Título de propriedade devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis;
 - b. Certidões negativas de Tributos Municipais.
- § 1º.** As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.
- § 2º.** O conteúdo dos projetos de infraestrutura, referidos no inciso VI deste artigo, deverá atender às exigências específicas definidas pela Prefeitura Municipal.
- § 3º.** Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico, devendo o último, mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, bem como o número de seu registro na Prefeitura.
- § 4º.** Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes, tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações daí decorrentes.

Seção III

Da Aprovação e do Registro

- Art.63.** Recebido o projeto definitivo de loteamento ou condomínio, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:
- I. Exame de exatidão do projeto definitivo;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- II.** Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do CAPÍTULO VII.
- §1º.** A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se fizerem necessárias.
- §2º.** A Prefeitura Municipal conservará uma cópia do projeto aprovado, para fins de arquivo.
- Art.64.** Deferido o processo, o projeto de loteamento ou condomínio terá sua aprovação através de Decreto Municipal, no qual deverá constar:
- I.** Obras a serem realizadas;
 - II.** Cronograma e orçamento para a execução;
 - III.** Áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
 - IV.** Áreas transferidas ao domínio público.
- Art.65.** O loteador assinará um Termo de Compromisso ao receber o projeto aprovado, constando as seguintes obrigações:
- I.** Executar as obras de infraestrutura referidas no Art.28 desta Lei conforme cronograma e no prazo máximo disposto no Art.29 desta Lei;
 - II.** Executar as obras de consolidação, arrimo, pontilhões e bueiros necessários à conservação das vias de circulação;
 - III.** Não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados, antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo;
 - IV.** Preservar as áreas verdes existentes, bem como, as de preservação permanente, sob pena de responsabilidade cível, administrativa e criminal.
- Art.66.** Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, dar-se-á em caução, área de terreno correspondente ao custo das obras e serviços a serem executados na época da aprovação do projeto.
- § 1º.** Os lotes caucionados deverão ser discriminados e relacionados ao valor total dos serviços de infraestrutura especificados no Art.28 desta Lei, cabendo ao município escolher os lotes a serem caucionados.
- § 2º.** O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- § 3º. A Prefeitura Municipal liberará as garantias, uma vez concluídas as obras e os serviços de infraestrutura exigidos para o loteamento.
- § 4º. A caução será formalizada em escritura pública, levada ao Registro de Imóveis no ato do registro do loteamento.
- § 5º. As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.
- Art.67.** Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações.
- § 1º. No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas.
- § 2º. O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.
- § 3º. O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e emissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado do Paraná, Município ou suas entidades delegadas, autorizadas por Lei a implantar projetos de habitação.
- § 4º. No caso de que trata o parágrafo anterior, o pedido de registro do parcelamento, além da documentação mencionada no *caput* deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a emissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.
- Art.68.** Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura Municipal e dará publicidade ao documento, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79.
- § 1º. Findo o prazo de 15 (quinze) dias sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e Prefeitura Municipal, para que se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

processo. Com tais manifestações, o processo será enviado ao Juiz competente para decisão.

§ 2º. Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura Municipal.

Art.69. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal, solicitará à Prefeitura Municipal, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º. O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta atualizada do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos.

§ 2º. Após a vistoria, a Prefeitura Municipal expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis, para liberação de caução.

Art.70. Caso as obras do parcelamento não tenham sido realizadas no prazo de 4 (quatro) anos a contar da data de aprovação, poderá o Município, executar e promover ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas.

Parágrafo Único. Essas áreas se constituirão em bens dominiais do Município, que poderá usá-las livremente nos casos e na forma que a lei prescrever.

Art.71. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como, da aprovação da Prefeitura Municipal, devendo ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º. Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Decreto de Aprovação do Loteamento, pela Prefeitura Municipal.

§ 2º. Quando houver mudança substancial do projeto, este será analisado, total ou parcialmente, observando-se as disposições desta Lei e do Decreto da respectiva aprovação.

§ 3º. Após a aprovação do projeto alterado, de que trata o parágrafo anterior, será concedida nova Licença através de Decreto Municipal.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Art.72. A aprovação do projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área loteada, desmembrada ou remembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeceram aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo Único. O disposto neste artigo será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pelo projeto e/ou pela obra.

Seção IV

Dos Desmembramentos, Remembramentos e Unificações

Art.73. O pedido de desmembramento, remembramento ou unificação será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de:

- I. Matrícula do Registro de Imóveis,
- II. Certidão negativa de tributos municipais,
- III. Mínimo 02 (duas) cópias da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado, na escala 1:1.000 (um para mil), em extensão SHP ou DWG, contendo as seguintes indicações:
 - a. Situação do imóvel, com vias existentes e loteamentos próximos;
 - b. Indicação do tipo de uso predominante no local;
 - c. Áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) zona(s), a qual afeta o imóvel;
 - d. Divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, com respectivas áreas;
 - e. Dimensões lineares e angulares;
 - f. Relevo, por curvas de nível equidistantes de 1,00 m (um metro);
 - g. Indicação das edificações existentes;
 - h. Memorial descritivo do lote, com as devidas confrontações.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Parágrafo Único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos, terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(is) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art.74. A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitido quando:

- I. Os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Anexo I desta Lei e da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
- II. A parte restante do solo ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas, previstas em Lei.

Art.75. Depois de examinada e aceita a documentação será concedida a licença para o desmembramento, remembramento ou unificação para averbação no Registro de Imóveis.

Parágrafo Único. Somente após averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para edificação nos mesmos.

CAPÍTULO VIII

DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

Art.76. Sem prejuízo do embargo administrativo da obra, ficará sujeito à multa todo aquele que:

- I. Der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda, das normas Federais e Estaduais pertinentes;
- II. Der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de autorização;
- III. Registrar loteamento, desmembramento ou remembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

venda de loteamento, desmembramento ou remembramento, não aprovados.

- § 1º.** A multa a que se refere este artigo corresponderá a 100 (cem) VRM's (Valor de Referência Municipal).
- § 2º.** O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator, na obrigação de regularizar as obras no prazo de noventa dias, a partir do embargo, de acordo com as disposições vigentes.
- § 3º.** A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício da atividade de construir no município, pelo prazo de 2 (dois) anos.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- Art.77.** São passíveis de punição, a bem do serviço público, os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando a presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.
- Art.78.** Os loteamentos aprovados, registrados e não implantados, em época anterior à presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados à terceiros, no todo, ou em parte, serão analisados pelo Conselho Municipal de Urbanismo, se houver, ou pelo CDM - Conselho de Desenvolvimento Municipal e demais órgão competentes da Prefeitura Municipal, sob a ótica desta Lei.
- Art.79.** Os loteamentos irregulares, implantados anteriormente a data de aprovação desta Lei, e em desacordo com os seus mandamentos, cujos lotes já tenham sido alienados, com ocupação total ou parcial, poderão, de acordo com o interesse da municipalidade, ser objeto de análise e aprovação específica.
- Art.80.** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário, em especial a Lei Ordinária nº 264/89 e Leis Complementares nº 01/2011, 1125/2012, 4/2015, 6/2015, 9/2015, 10/2015, 7/2016 e 9/2016.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Terra Boa, 10 de março de 2025.

VALTER PERES
Prefeito do Município



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

ANEXO I

DIMENSÕES PARA DESMEMBRAMENTOS E/OU REMEMBRAMENTOS

ZONAS		TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA (m²)	
SIGLA	DESCRIÇÃO		Meio de Quadra	Esquina
ZUM	Zona de Uso Misto	6,00	125,00	150,00
ZCS	Zona de Comércio e Serviços	7,50	150,00	180,00
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social	6,00	125,00	150,00

OBSERVAÇÕES:

(1) Casos não constantes desta lei, deverão respeitar o que consta na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.