PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE APUCARANA
ESTADO DO PARANÁ

PROCESSO..... 158
PROJETO DE LEI 162/95
AUTORIA.: Executivo
R.

L E I Nº 127/95

PUBLICADO NO JORNAL "TRIBUNA DO NORTE"
Edição 1442 Pág. 07
Data 31/12/95

SÚMULA - "Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para Fins Urbanos no Município de Apucarana e dá outras providências"

A CÂMARA MUNICIPAL DE APUCARANA, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU,PREFEITO MUNICIPAL SANCIONO A SEGUINTE

L E I

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1° - A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de loteamento, arruamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de Apucarana sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

§ 1° - Considera-se zona urbana, para fim de aplicação desta lei, aquela limitada pela Lei Municipal do Perímetro Urbano.

§ 2° - O disposto na presente lei, obriga não só os loteamentos, arruamentos, 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. 2° - O parcelamento do solo somente poderá ser feito mediante loteamento, arruamento, desmembramento ou remembramento, observadas as disposições desta Lei.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 3° - Para efeito de aplicação da presente lei, são adotadas as seguintes definições:

I - ALINHAMENTO - A linha divisória entre o terreno de propriedade particular e o logradouro público.

II - ÁREA TOTAL DO PARCELAMENTO: É a área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;

III - ÁREA DE LOGRADOUROS PÚBLICOS - É a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, alamedas, praças, etc.

IV - ÁREA INSTITUCIONAL - É a área destinada aos equipamentos comunitários e aos equipamentos urbanos tais como: educação, saúde, cultura, lazer, serviço de esgoto, energia, etc.

V - ÁREA DO DOMÍNIO PÚBLICO: É a somatória das áreas de logradouros públicos e institucionais. Estas áreas em nenhum caso poderão ter seu acesso restrito;

VI - ÁREA LÍQUIDA - Área resultante da diferença entre a área total do parcelamento e a área de logradouros públicos.

VII - ÁREA TOTAL DOS LOTES: É a resultante da diferença entre a área total do parcelamento e a área de domínio público;

VIII - ARRUAMENTO - É o ato de abrir logradouros públicos destinados à circulação, com a finalidade de proporcionar acesso a terrenos ou lotes urbanos.

IX - LOTE - É a parcela de terra com, pelo menos, um acesso à via pública destinada à circulação, resultante geralmente de loteamento ou desmembramento.

X - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

XI - EQUIPAMENTOS URBANOS: São os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica, e gás canalizado;

XII - FAIXA NÃO EDIFICÁVEL: Área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XIII - LOGRADOURO PÚBLICO - Toda parcela de terra de propriedade pública e de uso comum à população;

XIV - DESMEMBRAMENTO: É a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente ou registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes ou projetados, respeitadas as dimensões mínimas previstas em lei;

XV - LOTEAMENTO: É a subdivisão de áreas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;

XVI - REMEMBRAMENTO: É a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

XVII - VIAS DE CIRCULAÇÃO: São os logradouros públicos destinados à circulação de veículos e pedestres.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 4° - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em Zona Urbana ou de expansão urbana devidamente definida em Lei Municipal do Perímetro Urbano, mediante prévia anuência da Prefeitura Municipal.

Art. 5° - Não será permitido o parcelamento do solo:

I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

II. Nas nascentes, mesmo os chamados "olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica;

III. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

IV. Nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

V. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI. Em faixa de proteção de 30 m (trinta metros) para cada lado dos cursos d'água, córregos, riachos ou fundos de vale, e de 50m (cinquenta metros) para cada lado dos lagos e lagoas, essenciais para o escoamento natural das águas, abastecimento público e recreação, a critério do órgão estadual competente e a anuência da Prefeitura Municipal;

VII. Em terrenos situados em áreas consideradas Zonas de Proteção Ambiental, instituídas pela Lei Complementar de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

VIII. Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, ou em áreas onde a poluição impeça condições suportáveis até a sua correção;

IX. Em faixa de proteção (faixa de domínio) de 15,00m (quinze metros) no mínimo, para cada lado das redes de alta tensão, das rodovias, das ferrovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos competentes;

X. Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana.

§ 1° - A área correspondente às faixas de proteção deverá ser cedida à Prefeitura Municipal no ato da aprovação do loteamento, sem ônus para a mesma.

§ 2° - A área correspondente às faixas de proteção não serão consideradas na percentagem exigida no inciso II do artigo 9° desta lei.

Art. 6° - Não será permitido o desmembramento:

I - Em áreas que interfiram e ou comprometam a continuidade das vias de circulação;

II - Em áreas incluídas em estudos da Prefeitura Municipal que visem o interesse público;

Parágrafo Único - Quando no desmembramento, houver abertura de ruas, este passa a se caracterizar como loteamento, devendo atender aos requisitos urbanísticos conforme artigo 9° dessa lei.

Art. 7° - Será permitido desmembramento de lotes em:

I - terrenos com testada maior que 200,00 m (duzentos metros),somente após consulta prévia solicitada à Prefeitura Municipal, conforme Art. 10.

II - terrenos com testada de até 200,00 (duzentos metros), desde que não interfiram no prolongamento das ruas já existentes.

Art. 8° - A construção de mais de uma economia autônoma dentro de um mesmo lote não constitui desmembramento; e este só será admitido se daí resultarem lotes edificáveism com acesso para a via pública, de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

CAPÍTULO IV

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 9° - Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I. Somente poderão ser loteadas áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade a critério da Prefeitura Municipal;

II. O proprietário da área cederá à Prefeitura Municipal, sem ônus para esta, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total do parcelamento que correspondem às áreas de domínio público, salvo loteamentos destinados ao uso Industrial cujos lotes forem maiores que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida;

III. As áreas institucionais, destinadas a equipamentos comunitários e urbanos não poderão ser inferiores a 15% (quinze por cento) da área líquida.

IV. Os loteamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas ou a atmosfera, deverão obedecer as normas de controle da poluição, ditadas pelos órgãos competentes;

V. As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

VI. A hierarquia e o traçado das vias deverá respeitar o Plano do Sistema Viário, estabelecido pela Prefeitura Municipal;

VII. Todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

VIII. Nas áreas urbana ou de expansão urbana, as seções transversais das vias terão as seguintes dimensões mínimas:

a) 25 metros, quando principais ou de grande comunicação;

b) 20 metros, quando interligarem bairros ou vias principais;

c) 15 metros, quando de tráfego apenas para escoamento local;

d) 12 metros, quando de uso predominante local, ou de pedestres.

IX. As dimensões mínimas da menor seção transversal de vias são as seguintes:

a) Largura mínima da via: 12 m (doze metros);

b) Largura mínima da faixa corroçável: 7 m (sete metros);

c) Largura mínima de passeio: 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros);

X. Somente serão consideradas "AVENIDAS" e como tal denominadas nas plantas de loteamentos, as vias públicas que possuam no mínimo 25 (vinte e cinco) metros de largura e sejam dotadas de canteiro Central.

XI. As vias de circulação somente poderão terminar nas divisas da área a arruar, quando seu prolongamento estiver previsto na Lei do Sistema Viário do Município, ou quando, a juízo do órgão competente da Prefeitura, interessar a esta estrutura;

XII. As vias locais sem saída (cul de sac) poderão ser permitidas desde que providas de praças de retorno na extremidade, e seu comprimento, inclusive a praça de retorno, não exceda a 80 (oitenta) metros;

XIII. A conformação e dimensões das praças de retorno a que se refere o item anterior, deverão permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 15 (quinze) metros;

XIV. Para as ruas ou trechos de ruas em que se tenha a vencer diferença de nível apreciável e não aconselhável em rampa, serão determinados pelo órgão competente as condições que devem ser adotadas em cada caso;

XV. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% e a mínima de 0,1%.

XVI. Na zona rural as vias públicas ou estradas terão seção transversal mínima de 20 (vinte) metros, quando principais e de 16 (dezesseis) metros quando secundárias;

XVII. Quando o terreno for muito acidentado, a Prefeitura determinará as condições técnicas a serem observadas.

XVIII. As estradas da zona rural terão uma faixa de domínio de no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado do eixo, faixa essa que será considerada como alinhamento para definição do recuo das construções.

XIX. Nas áreas urbanas e de expansão urbana , as quadras normais não poderão ter comprimento superior à 200 (duzentos) metros e largura inferior a 50 (cinquenta) metros;

XX. Para a implantação de programas públicos de caráter social, a Prefeitura Municipal, por decreto, poderá fixar condições especiais para a caracterização de quadras.

XXI. As dimensões mínimas dos lotes, bem como suas testadas, seu uso, taxas de aproveitamento e de ocupação e recuos obrigatórios são regulados pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, cujas normas deverão ser obedecidas em todos os projetos de loteamento, desmembramento ou remembramento;

XXII. A responsabilidade por diferença constada na área efetivamente existente nos lotes, em desacordo com a planta aprovada, será exclusiva do loteador.

XXIII. Os lotes de esquina terão o cruzamento das testadas com o logradouro público em desenvolvimento de curva com raio mínimo de 6,00m (seis metros).

XXIV. Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário recebendo, no mínimo, meio-fio com sarjetas, rede de abastecimento de água, galerias de águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública, a marcação das quadras e lotes, e revestimento primário;

XXV. Nas áreas sujeitas a erosão, as exigências do item anterior serão complementadas com pavimentação das vias e outras consideradas necessárias ou adequadas à contenção da erosão urbana.

XXVI. Todos os passeios e canteiros das avenidas deverão receber arborização com a densidade mínima de uma árvore por lote, de acordo com a especificação da Prefeitura Municipal.

XXVII. Os parcelamentos situados ao longo de rodovias e ferrovias Federais, Estaduais ou Municipais, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio (de proteção) das referidas estradas com largura mínima de 15,00m (quinze metros);

XXVIII. Em nenhum caso os arruamentos e loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas;

XXIX. As obras para drenagem superficial deverão ser executadas obrigatoriamente nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim;

XXX. A Prefeitura Municipal poderá exigir em cada arruamento ou loteamento, a reserva de faixa não edificável em frente, lado ou fundo do lote para rede de água e esgotos e outros equipamentos urbanos;

XXXI. Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou tubulados sem prévia anuência da Prefeitura Municipal;

XXXII. A Prefeitura Municipal poderá baixar, por Decreto ou por outras normas legais, especificações adicionais para a execução dos serviços e obras exigidos por esta Lei.

CAPÍTULO V

DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 10 - O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I. Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II. Título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;

III. Certidões negativas de tributos municipais relativos ao imóvel;

IV. Plantas de situação da área a ser loteada inscrita na malha urbana, na escala de 1:5000, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas com indicação do norte magnético;

V. Plantas planialtimétrica da área a ser loteada em escala 1:1000 (um por mil), assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA e na Prefeitura Municipal, contendo:

a) Divisas do imóvel, perfeitamente definidas;

b) Localização de cursos d'água e respectivas faixas de proteção;

c) Curvas de nível de metro em metro;

d) Arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com localização exata das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos, e comunitários existentes no local ou em suas adjascências;

e) Bosques, monumentos naturais ou artificiais e vegetação de porte;

f) Construções existentes;

g) Localização de faixas (de proteção) da ferrovia, rodovias e ciclovias no local e adjacências;

h) Esquema do loteamento pretendido, onde deverão constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras;

i) Cálculo analítico do levantamento planimétrico;

j) Outras indicações que possam interessar.

§ 1° - Quando o interessado for proprietário de maior área, as plantas referidas deverão abranger a totalidade do imóvel.

§ 2° - Sempre que se fizer necessário, o órgão competente da Prefeitura Municipal poderá exigir a extensão do levantamento altimétrico no longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada ou arruada, até o talvegue ou espigão mais próximo.

§ 3° - As plantas deverão ser juntadas em 4 (quatro) vias, sendo uma em material transparente, tipo vegetal (estas não deverão ser dobradas), obedecidas as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Art. 11 - Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Plano Diretor e demais Legislações, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na Consulta Prévia;

I. As vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da Cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II. A fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

III. Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários das áreas livres de uso público e das áreas verdes;

IV. As faixas do terreno destinadas ao escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;

V. Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado:

§ 1° - O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computados o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada;

§ 2° - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano, após o qual deverá ser solicitado nova Consulta Prévia;

§ 3° - A aceitação da Consulta Prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

CAPÍTULO VI

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 12 - Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará projeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:

I. Cópia autenticada da planta de diretrizes;

II. Certidão de Registro do Imóveis que prove o domínio do interessado sobre o imóvel;

III. Certidões negativas de tributos estaduais e municipais, provando não estar o terreno onerado;

IV. Caderneta de campo e cópia autêntica do levantamento topográfico efetuando;

V. Cálculo analítico do levantamento topográfico;

VI. Memorial descritivo do loteamento, em 04 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:

a) Denominação do loteamento;

b) A descrição sucinta do loteamento com suas características;

c) As condições urbanísticas do loteamento 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) A 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 de Domínio Público, discriminando as Áreas de Logradouros Públicos (Áreas de Vias de Circulação e Áreas de Praças) e as Áreas Institucionais (Áreas destinadas aos Equipamentos Urbanos e Áreas destinadas aos Equipamentos Comunitários), com suas respectivas percentagens em relação a Área Total do Loteamento.

VII. Memoriais descritivos de todos os lotes e das Áreas de Domínio Público;

VIII. Planta do imóvel na escala 1:1000 (um por mil), em cinco vias, sendo uma delas em material transparente desenhado a tinta, indicando:

a) Orientação magnética e verdadeira;

b) Relevo do solo, por meio de curvas de nível com equidistância de de 1 (um) metro;

c) Cursos d'água, áreas alagadiças, mananciais, sistemas de escoamento das águas pluviais e das servidas;

d) Largura das vias públicas;

e) Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva;

f) Marcos de alinhamento das vias públicas;

g) Bosques e construções existentes;

h) Espaços vazios, devidamente cotados;

i) Comprimentos das quadras;

j) Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;

IX. Perfis longitudinais da topografia do terreno, tirados na linha dos eixos de cada via pública do plano, referidos na RN (referência de nível) do levantamento planialtimétrico da área a ser loteada, em três vias, sendo uma de papel vegetal milimetrado, nas escalas 1:500 horizontal e 1:1000 vertical;

X. Quadro estatístico contendo a área do terreno, as áreas que passarão ao domínio do Município (Área de Domínio Público), e outras informações, em resumo, sendo:

a) Área Total do Loteamento;

b) Área Total dos lotes;

c) Áreas de Domínio Público a saber:

• Áreas de logradouros públicos: - Áreas de vias de circulação

- Áreas de praças.

• Áreas institucionais: - Áreas destinadas aos equipamentos urbanos

- Áreas destinadas aos equipamentos comunitários.

XI. Projeto da rede de energia elétrica e iluminação pública aprovado pelo órgão competente;

XII. Projeto, em duas vias, da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de sustentação (muros de arrimo, pontilhões) quando exigidas e necessárias à conservação dos novos logradouros, préviamente aprovado pelo órgão competente;

XIII. Projetos da rede de abastecimento de água e esgoto sanitário, préviamente aprovados pelo órgão competente;

XIV. Anteprojetos de outras infra-estruturas que a Prefeitura Municipal julgue necessárias;

§ 1º - Para os terrenos de maior dimensão, a planta a que se refere o inciso VIII, será dividida em pranchas que não excedam de um metro, devendo, neste caso, ser apresentada uma planta do conjunto em escala mais reduzida.

§ 2º - As pranchas do projeto devem obedecer às características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 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, Arquitetura e Agronomia - CREA, desta região e o número do seu registro na Prefeitura.

§ 4º - O requerente deverá apresentar as ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica) do referido projeto.

§ 5º - Deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

a) O compromisso do loteador quanto a execução das obras de infra-estrutura, enumerando-as;

b) O prazo da execução da infra-estrutura, constante no Art. 29 desta Lei;

c) A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no Inciso XXIV do Art. 9º e as constantes do Decreto de aprovação, conforme Art. 27, paragrafo único, desta Lei;

d) A possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;

e) O enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento de Uso do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes;

§ 6º - O prazo máximo pra aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO VII

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 13 - O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado a Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa de ônus sobre o imóvel, Anotação de Responsabilidade Técnica do referido projeto e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações;

I. Situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;

II. Tipo de uso predominante no local;

III. Áreas e testadas mínimas, determinadas pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, válidas para a(s) zona(s) a qual está afeta o imóvel;

IV. Divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;

V. Dimensões lineares e angulares;

VI. Indicação das edificações existentes;

PARÁGRAFO ÚNICO - Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(veis) técnico(s) e deverão estar dentro das especificações da Prefeitura Municipal.

Art. 14 - Após examinada e aceita a documentação, será concedida "Licença de Desmembramento e Remembramento" para averbação no Registro de Imóveis.

PARÁGRAFO ÚNICO - Somente após averbação, dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação nos mesmos.

Art. 15 - A aprovação do projeto a que se refere o Artigo anterior só poderá ser permitida quando:

I. Os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as, dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

II. A parte restante do lote ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas, previstas em Lei.

Art. 16 - O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pela Prefeitura, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO VIII

DOS PARCELAMENTOS EM CONDOMÍNIO

Art. 17 - Só serão permitidos parcelamentos em condomínio após consulta prévia e expedição de diretrizes pela Prefeitura Municipal.

Art. 18 - Os interessados na aprovação de parcelamento em condomínio em imóvel de sua propriedade, deverão encaminhar à Prefeitura requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

a) Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, expedido pela Circunscrição imobiliária competente;

b) Certidão de inteiro teor do imóvel, também expedido pela Circunscrição imobiliária competente;

c) Certidão negativa de ônus municipais;

d) Plantas e memoriais descritivos das respectivas frações do imóvel para cada condômino, bem como das áreas de uso comum, destinadas à circulação e à recreação conforme Art. 12.

Art. 19 - As áreas de uso comum para circulação deverão ter largura mínima de:

a) 8,00 m (oito metros), sendo 6,00 m (seis metros) pra o leito carroçável; 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para o passeio frontal aos lotes e 0,50 m (cinquenta centímetros) na lateral oposta, quando os lotes estiverem dispostos em um lado só do corredor de acesso;

b) 10,00 m (dez metros), sendo 7,00 m (sete metros) para o leito carroçável e 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio para cada lateral, quando os lotes estiverem dispostas em ambos os lados do corredor de acesso.

Art. 20 - O parcelamento de Condominio, que após ter sido atendido os dispostos no artigo anterior, tiver na parte destinadaà edificações, área total superiora 7.000,00 m²(sete mil metros quadrados), deverá ter área de uso comum de 5% (cinco por cento) livre,exclusiva à recreação.

§ 1° - A área de uso comum definida neste artigo, poderá ser dividida em 02 (duas) localizações dentro do próprio condominio, e para a divisão das mesmas, observar-se-á que nenhuma delas será inferior a 200,00m² (duzentos metros quadrados).

§ 2° - Quando o Parcelamento de Condominio tiver na área destinada às edificações o total de até 7.000,00 m² (setemil metros quadrados) ficará a critério do proprietário, a inclusão da área de uso comum para recreação.

Art. 21 - A taxa de ocupação das frações do condomínio será, no mínimo, de 50% (cinquenta por cento) da área total do lote original.

Art. 22 - Os requisitos urbanísticos, para ocupação do solo seguirão o estabelecido pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do solo, para a zona em que se encontra o imóvel.

Parágrafo Único - No caso de parcelamento em condomínio em áreas não definidas pela Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do solo deverão ser obedecidos os requisitos urbanísticos estabelecidos para Zona Residencial 1 (ZR-1).

Art. 23 - As dimensões mínimas das frações ideais de terreno serão as mesmas estabelecidas para as diferentes zonas, definidas na Lei de Zoneamento de Uso do Solo.

Art. 24 - Não serão permitidas alterações nas frações estabelecidas no alvará de aprovação do condomínio.

PARÁGRAFO ÚNICO - Caso os proprietários desejem modificar estas frações, a licença concedida deverá ser revogada, precedida de novo processo de aprovação do condomínio.

Art. 25 - Na aprovação do condomínio será respeitado o sistema viário existente, bem como as suas futuras projeções e o Plano do Sistema Viário estabelecido pela Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO IX

DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 26 - Recebido o Projeto de Loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

I. Exame de exatidão da planta definitiva;

II. Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Capítulo VI;

PARÁGRAFO ÚNICO - A Prefeitura Municipal, disporá de 90 dias para pronunciar-se ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e militares, no que lhes disser respeito, importando o

silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público (Decreto Federal nº 3.079 de 15/09/38).

Art. 27 - Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura baixará Decreto de Aprovação de Loteamento e expedirá o Alvará de Loteamento.

Parágrafo Único - No Decreto de Aprovação de Loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato do seu Registro.

Art. 28 - O loteador deverá apresentar à Prefeitura Municipal antes da liberação do Alvará de Loteamento, os seguintes projetos de execução, previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducar a aprovação do projeto de loteamento.

I. Projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios e sarjetas;

II. Projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;

III. Projeto de abastecimento de água potável e de esgoto sanitário;

IV. Projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

V. Projeto da rede de distribuição de gás, quando este conste do memorial descritivo;

VI. Os projetos de execução, citados neste artigo, deverão ser acompanhados de:

a) Memorial Descritivo e especificações técnicas;

b) Orçamento;

c) Cronograma físico-financeiro.

Art. 29 - No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I. Executar as obras de infra-estrutura constantes do Decreto de aprovação, conforme cronograma físico observando o prazo máximo disposto no Parágrafo 2º deste Artigo;

II. Executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necesários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis a vista das condições viárias, de segurança e sanitária do terreno a arruar;

III. Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

IV. Não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infra-estrutura e da assinatura da caução, a que se refere o Artigo 31, para garantia da execução das obras;

V. Não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos Incisos I e II deste Artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por este Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

VI. Utilizar modelo de Contrato de Compra e Venda, conforme exigência do § 5º do Artigo 12 desta Lei.

§ 1º - As obras que constam no presente Artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 2º - O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os Incisos I, II deste Artigo será combinado, entre o loteador e a Prefeitura, quando da aprovação do projeto de loteamento, não podendo ser, este prazo, superior a 02 (dois) anos.

Art. 30 - No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 31 - Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana exigida para o loteamento, antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao dobro do custo dos serviços e obras.

§ 1º - O valor dos lotes será calculado, para efeito deste Artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 2º - A Prefeitura poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, a medida que os serviços e obras forem concluídos;

§ 3º - Concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

Art. 32 - Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando:

I. Título de Propriedade do Imóvel;

II. Histórico dos Títulos de Propriedade do Imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III. Certidões Negativas:

a) De Tributos Federais, Estaduais e Municipais incidentes sobre o Imóvel;

b) De ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

c) De ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública;

IV. Certidões:

a) Dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) De ações pessoais relativa ao loteador pelo período de 10 (dez) anos;

c) De ônus reais relativos ao imóvel;

d) De ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V. Cópia do ato de aprovação do loteamento;

VI. Cópia do Termo de Compromisso e Cronograma de Execução das obras exigidas;

VII. Exemplar do Modelo de Contrato de Compra e Venda;

VIII. Declaração do cônjuge do requerente de que consente o registro do loteamento.

§ 1° - 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, conforme Inciso II do Artigo 9° desta Lei.

§ 2° - 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.

Art. 33 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá a Prefeitura através de requerimento que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

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

§ 2° - Após a vistoria a Prefeitura expedirá um Laudo de Vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais, baixará também Decreto de Aprovação de Implantação do Traçado e Infra-estrutura de Loteamento.

§ 3° - O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela em questão esteja implantada, e em perfeito funcionamento toda a infra-estrutura exigida por esta Lei.

Art. 34 - Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal poderá executá-los a seu critério e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma Artigo 31 do que se constituirão em bens públicos do Município.

Art. 35 - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirintes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original;

§ 1° - 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 Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal.

§ 2° - Quando houver mudança substancial do Plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do Alvará ou do Decreto de Aprovação expedindo-se então o novo Alvará e baixando-se novo Decreto.

Art. 36 - A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento 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 arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Art. 37 - A Prefeitura poderá não aprovar projetos de loteamentos, ainda que seja apenas para impedir o excessivo número de lotes e o consequente aumento de investimentos em obras de infra-estrutura e custeio dos serviços (Decreto- Lei Federal n° 271/67).

Art. 38 - Poderá também a Prefeitura fixar o número máximo de lotes em que a área deva ser subdividida.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 39 - Fica sujeito a cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo aquele, que a partir da data de publicação desta Lei:

I. Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento desmembramento ou arruamento 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 loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III. Registrar loteamento ou desmembramento 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 venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

§ 1° - A multa a que se refere este Artigo corresponderá de 100 (cem) a 500 (quinhentas) vezes o valor da UFM (Unidade Fiscal do Município).

§ 2° - O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§ 3° - 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 de suas atividades de construir ou parcelar lotes no Município pelo prazo de cinco anos.

Art. 40 - Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela Prefeitura Municipal para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

Parágrafo Único - Não cumprida as exigências constantes da Notificação de Embargo será lavrado o Auto de Infração podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades Judiciais e Policiais do Estado.

Art. 41 - São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO XI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 42 - Os loteamentos, arruamentos, desmembramentos e remembramentos de terrenos efetuados sem aprovação da Prefeitura, inscritos no Registro de Imóveis, sem a aprovação da Prefeitura, em época anterior a presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por grupo de trabalho a ser designado pelo Prefeito.

§ 1° - A aprovação e/ou desmembramento, será feito mediante Decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato do grupo de trabalho, a que se refere o caput deste artigo.

§ 2° - A aprovação estará condicionada ao pagamento da multa prevista no Capítulo XI desta Lei, à cessão de áreas para fins de utilidade pública, ou o correspondente em dinheiro, a época das primeiras alterações.

§ 3° - No Decreto deverão constar as condições e justificativas que levam a Prefeitura a aprovar esses loteamentos, arruamentos, desmembramentos e remembramentos irregulares.

§ 4° - Caso o grupo de trabalho constate que o loteamento, arruamento, desmembramento ou remembramento não possua condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito, solicitando que a Assessoria Jurídica seja autorizada a pleitear a anulação do mesmo, caso tenha sido registrado junto ao Registro de Imóveis.

Art. 43 - Quando a planta de arruamento, loteamento, desmembramento ou remembramento de terreno acusar área superior ou inferior a 1/20 (um vigésimo) da área constante da prova do domínio, essa diferença será tolerada pela Prefeitura para aprovação da planta, face ao que dispõe o art. 1.130 do Código Civil Brasileiro.

§ 1° - Quando a área em excesso ultrapassar a 1/20 (um vigésimo) será assinalada na planta e não considerar-se-á como pertencente ao imóvel arruado, loteado, desmembrado ou remembrado, enquanto o interessado não apresentar prova do domínio sobre o mesmo.

§ 2° - Quando a área a arruar, lotear, desmembrar ou remembrar apresentar diferença, para menos, além de 1/20 (um vigésimo) em relação aos documentos de domínio, essa circunstância deverá constar, expressamente do Decreto de aprovação e da escritura pública, não prejudicando o andamento do processo.

Art. 44 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogando as demais disposições em contrário e em especial a Lei nº 086/77, de 23/12/1.977.

Edifício da Prefeitura do Município de Apucarana, aos 20 dias do mês de dezembro de 1.995.

VALTER APARECIDO PEGORER
Prefeito Municipal