PREFEITURA DE
FAZENDA RIO GRANDE

GABINETE DO PREFEITO

OFÍCIO N° 184/2024

Fazenda Rio Grande, 12 de julho de 2024

Ref.: **Encaminha Projeto de Lei Complementar nº 009/2024 de 11 de julho de 2024**

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara de Vereadores,

O Município de Fazenda Rio Grande, vem através deste encaminhar, o Projeto de Lei Complementar nº 009/2024 de 11 de julho de 2024, a esta Egrégia Casa de Leis, com a seguinte súmula: "Disciplina o parcelamento do solo para fins urbanos no âmbito do Município de Fazenda Rio Grande e dá outras providências, conforme especifica".

Sem mais para o momento, nos colocamos a disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

MARCO ANTONIO MARCONDES SILVA:04318688917

Assinado de forma digital por MARCO ANTONIO MARCONDES SILVA:04318688917
Dados: 2024.07.12 09:00:03 -03'00'

MARCO ANTONIO MARCONDES SILVA
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
Alesandro Bordignon Weiss
Presidente Câmara Municipal de Vereadores
Fazenda Rio Grande – Paraná

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 009/2024.
DE 11 DE JULHO DE 2024.

SÚMULA: "Disciplina o parcelamento do solo para fins urbanos no âmbito do Município de Fazenda Rio Grande e dá outras providências".

A **CÂMARA MUNICIPAL DE FAZENDA RIO GRANDE**, Estado do Paraná, aprovou e eu, **PREFEITO MUNICIPAL,** sanciono a seguinte **LEI COMPLEMENTAR:**

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Fazenda Rio Grande, 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.

Parágrafo único. O disposto na presente Lei obriga não só os parcelamentos, na forma de loteamentos e desmembramentos, como os condomínios e remembramentos, realizados para venda ou para 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. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, condomínio, desmembramento e remembramento, observadas as disposições específicas desta lei, além do disciplinamento legal vigente, observando, ainda toda a legislação decorrente do Plano Diretor Municipal.

§ 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos somente será admitido na área urbana e deverá obedecer às normas e diretrizes apresentadas na presente Lei, na Lei do Perímetro Urbano e demais leis urbanas que tratem do tema.

§ 2º. O parcelamento do solo para fins rurais deverá obedecer às normas definidas pelo INCRA e as diretrizes apresentadas.

Art. 3º. Todo projeto de parcelamento, com mais de 49 (quarenta e nove) unidades deverá ser avaliado pela Unidade de Planejamento Territorial, que emitirá o seu parecer.

§ 1º. As situações omissas relacionadas ao conjunto de leis que regulamentam o Plano Diretor Municipal, serão disciplinadas pela Unidade de Planejamento Territorial, que ouvirá o Conselho Municipal de Política Urbana de Fazenda Rio Grande (CMPU-FRG).

§ 2º. Os documentos emitidos pela unidade de planejamento e deliberação do colegiado, servirão de amparo para emissão da respectiva regulamentação, a qual será feita por decreto.

Art. 4º. A presente Lei tem como objetivos:

I - Orientar e disciplinar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de loteamento, desmembramento ou unificação do solo no Município;

II - Prevenir a implantação de assentamentos urbanos em áreas inaptas para esse fim;

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

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

V - Restringir o parcelamento em áreas remanescentes de mata nativa ou ciliar;

VI - Restringir o parcelamento do solo em áreas não integradas ou não contíguas à malha urbana consolidada;

VII - Combater a exclusão socioespacial;

VIII - Otimizar o aproveitamento dos recursos públicos.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

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

I - Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

II - Área verde: bosques de mata nativa da flora do Município de Fazenda Rio Grande que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;

III - Área total do parcelamento: área que será objeto de loteamento, condomínio ou desmembramento;

IV - Área institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

V - Área de domínio público: área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;

VI - Área total dos lotes ou área líquida loteada: resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

VII - Arruamento: é o ato de abrir via ou logradouro, destinado à circulação ou utilização pública;

VIII - Caixa da via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais e de cada um dos lados da rua;

IX - Condomínios: titularidade simultânea, de mais de uma pessoa, sobre um mesmo imóvel, sendo que se classificam em:

a) condomínios horizontais: quando formados por residências unifamiliares vinculadas a uma fração de solo privativa e delimitada;

b) condomínios verticais: quando formados por apartamentos agrupados em um ou mais blocos, não vinculados a uma fração do solo privativa;

c) condomínios mistos: quando formados pelo conjunto de residências unifamiliares vinculadas a uma fração de solo privativa e delimitada e por apartamentos agrupados em um ou mais blocos, não vinculados a uma fração do solo privativa;

d) condomínios de lotes: quando formados por unidades autônomas que correspondem à porção de terreno resultante do fracionamento da gleba ou lote, nos termos da legislação civil e de registros públicos, no qual cada lote é considerado uma unidade autônoma, para qual é atribuído uma fração ideal do todo;

X - Desmembramento: é a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XI - Equipamentos comunitários: são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

XII - Equipamentos urbanos: são as instalações de infraestrutura urbana básica e outras de interesse público;

XIII - Espaços livres: áreas de interesse de preservação e ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

XIV - Faixa não-edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XV - Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

XVI - Habitação unifamiliar: uma unidade habitacional com fins residenciais, implantada por lote, para o caso de parcelamentos, ou por fração privativa mínima, para o caso de condomínios, ou por fração mínima, para o caso de glebas;

XVII - Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública, domiciliar e das vias de circulação;

XVIII - Lote: parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no cartório de registro de imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por esta Lei, na zona em que se situe;

XIX - Loteamento: é a subdivisão de glebas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes, bem como respeito às diretrizes de arruamento;

XX - Loteamento de caráter/interesse social: loteamento em que se permite a redução dos parâmetros de parcelamento em troca da doação, pelo proprietário da gleba, de 20% (vinte por cento) dos seus lotes ao Município;

XXI - Parcelamento do solo: divisão da terra urbana em unidades juridicamente independentes, com vistas a edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento, sempre mediante aprovação municipal;

XXII - Pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;

XXIII - Quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e ou limites deste mesmo loteamento;

XXIV - Remembramento: é a fusão de glebas ou lotes, com aproveitamento do sistema viário existente;

XXV - Testada: linha demarcatória do terreno em relação ao logradouro público, sendo que, no caso de terrenos com mais de uma testada, considera-se a de menor extensão;

XXVI - Toponímia: designação, identificação, orientação, comunicação e localização de lugares e vias

XXVII - Via de circulação: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;

XXVIII - Sublote: fração do solo oriunda da implantação de condomínio.

CAPÍTULO III
DO PARCELAMENTO DO SOLO
Seção I
Das áreas parceláveis e não parceláveis

Art. 6º. Somente será admitido o parcelamento e remembramento do solo, para fins urbanos, em área urbana devidamente definida em lei municipal do Perímetro Urbano.

Art. 7º. Não será permitido o parcelamento e remembramento do solo:

I - Em terrenos alagadiços, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

II - Nas nascentes, corpos d`água e nas demais áreas de preservação permanente;

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

IV - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

V - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI - Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII - Em terrenos situados em fundos de vale, essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério do Município e, quando couber, do órgão estadual competente;

VIII - Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;

IX - Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle de erosão urbana;

X - Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, principalmente de:

a) rede de abastecimento de água potável;

b) infraestruturas de energia elétrica;

c) rede de coleta e destinação final ambientalmente adequada de esgotamento sanitário;

d) vias de circulação pavimentadas.

XI - Em área que integre unidades de conservação da natureza, incompatíveis com o tipo de empreendimento;

Parágrafo único. A exigência contida nas alíneas 'a, b e c" do inciso X do caput poderá conter exigências específicas e diferenciadas emitidas pela unidade de planejamento territorial, mediante aprovação circunstanciada e fundamentada do colegiado municipal de políticas públicas territoriais e ambientais.

Art. 8º. Deverá ser exigido o Relatório Ambiental Prévio (RAP) para parcelamentos de solo conforme legislação ambiental no âmbito do Estado do Paraná.

Seção II
Dos requisitos urbanísticos
Subseção I
Dos espaços livres e áreas institucionais

Art. 9º. Os loteamentos deverão destinar no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da gleba para o sistema de circulação, para a implantação de equipamento urbano e comunitário, ou ainda para espaços livres de uso público, cedidos ao Município, com parecer da Unidade de Planejamento Territorial.

§ 1º. A área destinada à implantação de equipamentos comunitários corresponderá, no mínimo, a 10% (dez por cento) da área líquida loteada, devendo esta área ser edificável em sua integralidade e com frente às vias públicas, estando livre e desembaraçada para fins de edificação imediata, e não poderão ter área inferior ao lote mínimo da zona onde estiver inserida.

§ 2º. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, edifícios para administração pública e similares.

§ 3º. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 4º. Nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 15.000m², (quinze mil metros quadrados), a percentagem prevista neste artigo poderá ser reduzida para até 20% (vinte por cento), respeitando-se sempre a área destinada a equipamentos comunitários, observado o disposto no § 1º deste artigo.

§ 5º. Nos loteamentos privados em que o particular exercer a faculdade de solicitar ao Poder Público a expedição de Decreto declarando o empreendimento de caráter social, sendo aceito o pedido, o proprietário, em decorrência da redução de parâmetros de uso e ocupação do solo urbano, deverá outorgar ao Município, além das áreas institucionais, citadas neste artigo e seu § 1º, o equivalente a 20 % (vinte por cento) dos seus lotes, os quais serão destinados para a instituição de um programa habitacional.

§ 6º. O percentual de que trata o parágrafo anterior poderá ser transferido ao Município em lotes ou em moeda corrente, a critério do Poder Executivo, mediante parecer e aprovação da Comissão Multissetorial de Políticas Públicas e Conselho Municipal de Habitação.

§ 7º. No caso da transferência de lotes, estes podem estar situados dentro do próprio loteamento ou podem consistir em lotes urbanizados fora deste, ou em áreas fora deste, sendo que em todos os casos a escolha dependerá da aprovação conjunta do Conselho Municipal de Política Urbana de Fazenda Rio Grande (CMPU-FRG), do Conselho Municipal de Habitação, da Unidade de Planejamento Territorial e do Chefe do Poder Executivo municipal.

§ 8º. Independente da escolha apresentada pelo Poder Executivo municipal, o valor das áreas recebidas deve ser equivalente ao percentual de lotes situados dentro do loteamento, sendo que esta avaliação deverá ser realizada pela entidade responsável pela avaliação imobiliária do Município no momento da conclusão da obra de infraestrutura, com base nos valores aplicados no mercado imobiliário.

§ 9º. O Poder Executivo deverá aprovar a localização da área institucional, de acordo com os seus interesses futuros de instalação de equipamentos comunitários, visando a economicidade das obras e a racionalização dos acessos.

Art. 10. O Município poderá exigir, complementarmente, em cada loteamento, condomínio ou desmembramento, a reserva de faixa **non aedificandi** destinada a equipamentos urbanos, assim como a realização de medidas mitigadoras.

Subseção II
Da infraestrutura mínima e prazo de implantação

Art. 11. Considera-se obrigatório o cumprimento dos seguintes itens de infraestrutura básica para a aprovação do loteamento:

I - Implantação de projeto de terraplanagem e pavimentação, com base de saibro de no mínimo 15 cm (quinze centímetros), revestimento asfáltico do tipo CBUQ (Camada Betuminosa Usinada Quente), com espessura mínima de 3 cm (três centímetros), com capa selante, sendo que o projeto elaborado mediante análise de estudo de tráfego e das características do solo, deverá ser submetido a análise do órgão municipal de obras públicas, ouvido o engenheiro civil do quadro próprio do Município, o qual poderá de forma fundamentada aumentar os mínimos previstos neste inciso;

II - Calçadas, de acordo com orientação e aprovação de órgão municipal de urbanismo e o estabelecido na Lei do Sistema Viário Municipal;

III - Recobrimento vegetal conforme orientação e aprovação do órgão municipal de meio ambiente;

IV - Ciclovia ou ciclofaixa nas ruas e avenidas indicadas na Lei do Sistema Viário Municipal, conforme orientação e aprovação do órgão municipal competente;

V - Guia rebaixada nas esquinas das quadras, de acordo com as normas de acessibilidade e com a legislação municipal pertinente em vigor e aprovado pelo órgão municipal de obras públicas;

VI - Sinalização viária horizontal e vertical de acordo com as orientações e aprovação do órgão municipal competente;

VII - Rede de energia elétrica com iluminação pública;

VIII - Rede de abastecimento de água potável, de acordo com orientação e aprovação da concessionária responsável;

IX - Sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário, de acordo com orientação e aprovação da concessionária responsável;

X - Rede de drenagem conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente;

XI - A execução das obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das ruas, bueiros e pontilhões necessários, assim como medidas mitigadoras, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis, à vista das condições viárias e sanitárias do terreno a arruar;

XII - Demarcação adequada das quadras e lotes;

XIII - Tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais, corpos d`água em geral e escoamento de água pluvial;

XIV - Instalação de placas toponímicas conforme orientação e aprovação do órgão municipal competente.

§ 1º. As obras referidas no caput deverão ser previamente aprovadas e ter sua execução fiscalizada pelo órgão municipal competente.

§2º. Em áreas de elevada complexidade geológica-geotécnica poderão ser exigidos obras complementares a critério do órgão municipal competente.

§ 3º. Quando não existir no terreno a rede para conexão da infraestrutura solicitada, o loteador deverá instalá-la de modo que se conecte a rede existente no Município, de acordo com especificações do órgão municipal competente e dos responsáveis pelo respectivo serviço.

§ 4º. A instalação dos postes da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública deverá obedecer ao alinhamento dos marcos que delimitam as faixas de serviço.

§5º. O paisagismo deverá atender ao Plano Municipal de Arborização.

Art. 12. As escavações, movimentos de terra, arrimo e drenagens são os processos usuais de preparação de contenção do solo, visando a segurança e a estabilidade do terreno.

§ 1º. Se, concluído o trabalho de escavação ou movimento de terra, a diferença de nível entre os terrenos for superior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros), os muros existentes deverão ser de arrimo, calculados e observados a inclinação do talude natural do solo, a densidade do material e as sobrecargas.

§ 2º. Deverão ser protegidos e escorados construções, muros ou estruturas vizinhas ou existentes no terreno, para que não sejam atingidos pelas escavações, movimentos de terra, rebaixamento de terra ou do lençol d`água.

§ 3º. O escoramento a que se refere o parágrafo anterior deverá ser reforçado e o terreno protegido contra a perda de coesão por desidratação, para evitar desabamento.

§ 4º. O escoramento poderá ser dispensado se a escavação ou movimento de terra formar talude, com inclinação igual ao menor que o natural correspondente ao tipo de solo.

Art. 13. As obras e serviços de infraestrutura urbana, exigidos para loteamento, deverão ser executados de acordo com o seu cronograma físico, apresentado ao Município.

§ 1º. Os prazos para execução das obras mencionadas neste artigo serão estabelecidos no Decreto de Aprovação do Loteamento, com prazo máximo de 5 (cinco) anos, a partir da data de sua publicação.

§ 2º. Poderão ser feitas alterações no cronograma originalmente apresentado para a realização da execução dos serviços e das obras de infraestrutura, mediante apresentação fundamentada de novo cronograma.

§ 3º. As alterações a que se refere o parágrafo anterior, serão apreciadas pelo órgão licenciador, que se manifestará a respeito em até 90 (noventa) dias.

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

§ 5º. Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do loteamento, o interessado solicitará, aos órgãos competentes, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, o que deverá ser encaminhado ao Município, para liberação da caução respectiva.

Art. 14. Os padrões de urbanização para o sistema viário, além do disposto nos incisos I a V do artigo 11, deverão obedecer aos padrões estabelecidos em lei municipal específica de regulamentação do sistema viário.

Art. 15. Na análise dos projetos de drenagem do loteamento deverão ser observados os impactos de aumento da vazão máxima de águas pluviais a jusante dele, evitando ao máximo o aumento da vazão.

Subseção III
Das diretrizes básicas

Art. 16. Os loteamentos deverão atender às seguintes diretrizes:

I - Só poderão ser loteadas áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município;

II - A infraestrutura básica deverá se conectar com as redes existentes;

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

IV - A hierarquia e a dimensão mínima das vias deverão respeitar o disposto, sobre o Sistema Viário, na lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município, assim como as diretrizes da lei do Plano Diretor Municipal;

V - Todo o projeto de loteamento deverá incorporar, no seu traçado viário, as diretrizes de arruamento definidas pelo Município, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

VI - As regularizações fundiárias devem ter, no mínimo:

a) vias de circulação definidas com revestimento adequado a ser definido por órgão competente a critério do Município;

b) sistema adequado de drenagem;

c) rede para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação pública;

d) sistema adequado e alternativo de esgotamento sanitário.

VII - Nas áreas sujeitas à erosão e naquelas em que se faça necessária drenagem, as exigências do inciso anterior serão complementadas com galerias de águas pluviais, de acordo com a orientação do Poder Público;

VIII - Os parcelamentos situados ao longo de rodovia federal deverão conter vias marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas, com largura mínima de 15m (quinze metros) ou conforme dispõe a lei do sistema viário do município;

IX - A largura mínima das faixas de preservação dos cursos d`água será de 30m (trinta metros), para cada lado das margens, e de 50m (cinquenta metros) de raio no entorno das nascentes ou conforme legislação municipal relativa à matéria;

X - As faixas de preservação dos cursos d`água são consideradas áreas de preservação permanente e, portanto, insuscetíveis de edificação ou impermeabilização;

XI - Considerando a distância sequencial de testadas de lotes entre uma esquina e outra de uma via, cada quadra terá comprimento linear máximo de 250m (duzentos e cinquenta metros) e mínimo de 40m (quarenta metros) em ZR1 e 50 m (cinquenta metros) nas demais zonas, sempre observados os parâmetros do respectivo zoneamento.

XII - Existindo implantação de rede lógica e/ou gás canalizado a mesma deverá constar no projeto.

§1º. O Município poderá exigir implantação de marcos de amarração à Rede de Apoio Geodésica adotada pelo Município.

§2º. Para os loteamentos industriais poderão ser admitidas dimensões e áreas de quadras superiores ao estabelecido inciso XI, a critério da Unidade de Planejamento Territorial, desde que atendidos os dispositivos da Lei do Sistema Viário Municipal.

CAPÍTULO IV
DOS CONDOMÍNIOS
Seção I
Dos condomínios horizontais, verticais e mistos

Art. 17. Todos os projetos de condomínios deverão satisfazer as exigências da presente lei, e ainda:

I - Deverão ser respeitados os parâmetros de ocupação determinados na lei de zoneamento, uso e ocupação do solo;

II - Deverão ser previstas áreas para estacionamento de veículos no interior do condomínio, respeitando o disposto na lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras, observadas ainda as demais disposições desta lei;

III - Os limites externos do condomínio deverão ser identificados por elementos tais como muros, cancelas, lombadas ou portais, sendo permitido o cercamento de todo o condomínio;

IV - As vias internas são de completa responsabilidade do condomínio;

V - Passar pela análise e parecer da Unidade de Planejamento Territorial quando tiverem mais de 50 unidades habitacionais e da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná (AMEP) ou outro órgão que venha a substituí-la, quando for o caso.

§ 1º. Os projetos de condomínios horizontais, verticais ou mistos não poderão ter mais de 400 (quatrocentas) unidades habitacionais conjuntas na mesma gleba.

§ 2º. A edificação de condomínios de qualquer natureza, além das exigências contidas neste capítulo, deverá obedecer aos instrumentos de controle urbanísticos vigentes na zona de uso em que se situarem, conforme determinado nesta lei, na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, além do disciplinamento contido no Código de Obras.

§ 3º. Para os efeitos deste capítulo, entende-se como condomínios os conjuntos de sublotes e ou unidades residenciais e ou comerciais, fechados ou não, de caráter privativo e ou a edificação de duas ou mais habitações unifamiliares, e ou habitações multifamiliares e ou unidades comerciais, num único lote, e ou habitações coletivas, porém podendo haver ocupação com implantação de infraestrutura urbana e abertura de vias de acesso internas ao empreendimento.

§ 4º. Para os efeitos desta lei, os condomínios dividem-se em 3 (três) tipos:

I - Habitação unifamiliar em série, destinadas a mais de 1 (uma) unidade autônoma de residência unifamiliar, agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;

II - Tipo A: condomínios habitacionais ou de uso misto, destinados a unidades residenciais autônomas ou à mescla de unidades comerciais e residenciais, agrupadas horizontalmente com áreas de circulação interna e recreação comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

III - Tipo B: condomínios habitacionais ou de uso misto, destinados a unidades residenciais autônomas ou à mescla de unidades comerciais e residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna e recreação comuns à edificação e acesso ao logradouro público.

§ 5º. Os condomínios verticais, horizontais e mistos deverão respeitar a densidade máxima de ocupação estabelecida no Decreto Estadual nº 10.499/2022, e alterações posteriores, quando inserido em área de manancial de abastecimento público de água.

§ 6º. Os condomínios horizontais são compostos por um conjunto de edificações que serão destinadas ao uso residencial ou comercial, portanto, o projeto a ser aprovado deve contemplar uma edificação por unidade.

§ 7º. Os condomínios mistos são compostos por unidades residenciais autônomas ou à mescla de unidades comerciais e residenciais autônomas, agrupadas horizontal e verticalmente (tipo A e B, respectivamente) na mesma gleba.

§ 8º. As edificações constantes do parágrafo anterior devem ter testada mínima conforme previsto no anexo I desta Lei e respeitar o disciplinamento contido no Código de Obras.

§ 9º. As frações resultantes do parcelamento em caráter de condomínio são indivisíveis, devendo respeitar as metragens mínimas estabelecidas nesta Lei.

§ 10. Os condomínios horizontais de uso misto deverão garantir acessos independentes entre unidades de usos diferentes, sendo que as unidades comerciais deverão ter seus acessos diretamente à via pública.

§ 11. As unidades localizadas ao longo da testada do condomínio, quando esta tiver extensão igual ou maior a 125m (cento e vinte e cinco metros), deverão ter frente e acessos voltados para a via pública.

§ 12. Nos casos onde a diretriz viária não permitir o atendimento ao contido no parágrafo anterior, será ouvida a Unidade de Planejamento Territorial, que indicará os critérios a serem adotados pelo órgão licenciador.

§ 13. O acesso ou os acessos do condomínio deverão ser demarcados com a edificação de guaritas, ou portais, ou portões que vedem e controlem o acesso à área privativa e devem prever alternativas que evitem prejuízo do fluxo de veículos nas vias públicas adjacentes, o que será expressamente observado pelo órgão competente no ato de aprovação.

§ 14. Nos condomínios deverá ser edificado muro de altura mínima de 2m (dois metros) em todo o seu perímetro, salvo quando este coincidir com o limite da faixa de área de preservação permanente (APP) ou com a testada das unidades, a qual poderá receber gradil, grades, muro de palitos de concreto, vidro temperado ou outra alternativa adequada a ser analisada pelo órgão licenciador, ficando vedado o uso de cerca de madeira ou de arames lisos ou farpados.

§ 15. As divisas internas entre as unidades de mesmo uso poderão ser feitas com muros, grades, cerca viva ou outra alternativa adequada a ser analisada pelo órgão licenciador, com altura mínima de 1,70m (um metro e setenta centímetros) e máxima de 2m (dois metros), sendo que em caso de construções geminadas, a divisa lateral na porção frontal da edificação e a testada poderá ter altura máxima igual a 1,20m (um metro e vinte centímetros), não sendo obrigatória a construção na parte frontal, quando estiverem voltadas à rua interna.

Art. 18. Considera-se infraestrutura básica:

I - Estrutura e ou pavimentação em todas as vias internas e externas, incluindo meio-fio, de acordo com as diretrizes e normas técnicas apontadas pelo órgão licenciador municipal;

II - Rede de energia elétrica domiciliar de acordo com projeto aprovado pela concessionária de energia elétrica;

III - Rede básica de água tratada, implantada em todas as vias, com ligação até a calçada, de acordo com projeto aprovado pela concessionária de abastecimento com água potável;

IV - Esgotamento sanitário, de acordo com projeto aprovado pelo órgão competente do Município;

V - Rede de drenagem pluvial, implantada de acordo com projeto aprovado pelo órgão competente do Município;

VI - Rede de iluminação das vias de circulação privativa implantada, de acordo com projeto aprovado pela concessionária de energia elétrica;

VII - Solução adequada para disposição dos resíduos sólidos a ser aprovada pelo órgão ambiental municipal;

VIII - Medidas mitigadoras do impacto urbanístico.

Art. 19. Considera-se via de circulação privativa, para fins desta Lei, o espaço destinado à circulação de pedestres e de veículos para acesso às edificações pertencentes ao condomínio.

§ 1º. As vias internas dos condomínios, acessos, calçadas e circulação de pedestres, áreas de manobra de veículos e estacionamentos, deverão ser revestidas com pavimento definitivo, assim como as áreas permeáveis deverão receber o plantio de grama, sendo que poderá ser feito uso de pedriscos, brita, areia, seixos, ou similares de ajardinamento e paisagismo, mas serão considerados elementos impermeabilizantes do solo.

§ 2º. As vias internas que excedam 50m (cinquenta metros) na extensão do trecho compreendido entre o seu final e a confluência mais próxima, deverão dispor de **cul-de-sac** com raio mínimo de uma vez e meia a largura total da via.

§ 3º. As calçadas, destinadas exclusivamente à circulação de pedestres, deverão estar em desnível em relação à via de circulação de veículos, e propiciar a adequada acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida.

§ 4º. As vias de circulação internas deverão atender aos seguintes parâmetros dimensionais:

I - Vias que atendem ao acesso de unidades em apenas um dos lados, com extensão total até 100m (cem metros) deverão ter largura total mínima de 7m (sete metros), sendo 2m (dois metros) destinados à circulação de pedestres em frente às unidades e 5m (cinco metros) à circulação de veículos, e ficam dispensadas de **cul-de-sac** quanto tiverem extensão total inferior a 50m (cinquenta metros);

II - Vias que atendem ao acesso de unidades em ambos os lados com extensão total até 100m (cem metros), deverão ter largura total mínima de 9m (nove metros), sendo 2m (dois metros) destinados à circulação de pedestres de cada lado e 5m (cinco metros) à circulação de veículos e ficam dispensadas de **cul-de-sac** quanto tiverem extensão total inferior a 50m (cinquenta metros);

III - Vias que atendem ao acesso de unidades em ambos os lados com extensão total superior a 100m (cem metros), deverão ter largura total mínima de 10m (dez metros), sendo 2m (dois metros) destinados à circulação de pedestres de cada lado e 6m (seis metros) à circulação de veículos.

§ 5º. As calçadas externas pertencentes às vias públicas e as vias internas dos condomínios Tipos 'A' e 'B', deverão atender ao disposto no Plano Municipal de Arborização de Vias Urbanas.

§ 6º. Em vias públicas não contempladas pelo Plano Municipal de Arborização de Vias Urbanas, a arborização deverá ser procedida pelo plantio de uma árvore a cada 25m (vinte e cinco metros), no mínimo, devendo ser escolhidas espécies de pequeno porte cujo sistema radicular seja pivotante, conforme projeto a ser apresentado e aprovado pelo órgão licenciador, ouvido o órgão ambiental local, podendo ser alterada a metragem até o limite mínimo a critério dos referidos órgãos locais.

§ 7º. As árvores deverão ser plantadas preferencialmente na calçada oposta à rede de energia elétrica, quando esta for aérea, afastadas em 35cm (trinta e cinco centímetros) do meio-fio, conforme projeto a ser apresentado e aprovado pelo órgão licenciador e órgão ambiental, locais.

Art. 20. Os condomínios do Tipos 'A' e 'B' deverão ter o acesso às ruas internas limitado e controlado por portaria.

§ 1º. Para condomínios do Tipo 'A' com até 20 (vinte) unidades, e condomínio do Tipo 'B' que contenham apenas uma torre, a construção de guarita é opcional.

§ 2º. Para os demais casos deve ser prevista a construção de guarita na portaria, e a largura total do acesso ao condomínio deve repetir a largura da via interna de acesso, respeitando o mínimo de 10m (dez metros).

§ 3º. As portarias, guaritas e abrigos para guardas, independentes da edificação e de caráter removível, poderão situar-se em faixas de recuo mínimo obrigatório, desde que não ultrapassem a área máxima de 4m² (quatro metros quadrados).

Art. 21. Deverá ser prevista no mínimo uma vaga de estacionamento com dimensão mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) por 5m (cinco metros) para cada unidade habitacional e as vagas de estacionamento para unidades comerciais, observará o disciplinamento contido no Código de Obras.

§ 1º. As vagas de estacionamento para unidades comerciais deverão estar inseridas na porção privativa, podendo ocupar o recuo frontal de testadas para vias internas ao condomínio das respectivas unidades.

§ 2º. Nos conjuntos de uso misto ou nos casos em que a residência disponha de unidade comercial integrada, deverão ser previstas vagas de estacionamento exclusivas com acessos e circulação independentes e isolados para cada uso, dimensionadas de acordo com o disposto no Código de Obras.

§ 3º. Os estacionamentos destinados aos visitantes devem seguir definições constantes no Código de Obras.

Art. 22. As edificações pertencentes ao condomínio deverão atender, em sua fração privativa, aos parâmetros construtivos definidos pela zona urbana em que estiverem

inseridas, no que se refere à altura máxima das edificações, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e coeficiente de aproveitamento.

§ 1º. Deverá ser reservada uma porção de área permeável conforme determinação dos parâmetros construtivos do zoneamento a que se refere o empreendimento, atendida obrigatoriamente dentro da delimitação da área privativa de cada unidade, sendo que no mínimo 20% (vinte por cento) deste total permeável devem estar sobre o recuo frontal, desconsiderando áreas permeáveis que estejam localizadas nas áreas de acesso, circulação, manobra e guarda dos veículos.

§ 2º. Para os casos em que a taxa de permeabilidade total do condomínio não atenda ao mínimo definido pelo zoneamento, poderá ser utilizado mecanismo de contenção de cheias, obedecida legislação específica.

§ 3º. Os condomínios atingidos pela Zona de Interesse Ambiental 3 (ZIA3) poderão ter a taxa de permeabilidade no sublote privativo reduzida até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), desde que a diferença seja compensada em dobro em área verde dentro do próprio condomínio.

§ 4º. A área verde referida no parágrafo anterior pode assumir o mesmo uso da área de recreação, mas não poderá substitui-la.

§ 5º. Para os demais casos devem ser observados os parâmetros contidos no Anexo I desta lei.

Art. 23. Os condomínios do Tipo ´A´ e ´B´ deverão destinar espaço de recreação e lazer de no mínimo 50m² (cinquenta metros quadrados) ou 10% (dez por cento) da área total privativa do condomínio, prevalecendo o maior espaço.

§ 1º. As áreas destinadas à recreação e lazer devem oferecer condições adequadas para o exercício de suas funções, principalmente no que diz respeito à declividade, pavimentação e localização no condomínio, devendo estar protegida da circulação de veículos, isoladas de vias públicas e garantir acesso exclusivamente pelo interior do condomínio a todas as unidades, não podendo ter acesso voltado à via pública, devendo ser aprovada por parecer da unidade de planejamento territorial.

§ 2º. As áreas destinadas a recreação e lazer deverão estar localizadas no nível térreo do empreendimento ou, quando integrarem algum pavimento da edificação, este deve estar naquele imediatamente acima do térreo.

§ 3º. Em nenhuma hipótese poderão estar localizadas sobre o recuo frontal do condomínio, subsolos, coberturas de edificações, área de preservação ambiental e áreas não edificáveis.

§ 4º. A área do espaço de recreação não poderá ser computada para o coeficiente de aproveitamento construtivo das unidades habitacionais ou comerciais.

§ 5º. Os condomínios que tiverem seus sublotes exclusivamente voltados para o arruamento público não estão obrigados a destinar área de recreação.

§ 6º. A porção comercial, quando claramente definida no projeto, fica dispensada de destinar área de recreação e lazer, caso contrário, adota-se o uso residencial para fins do dimensionamento da área de recreação e lazer.

Art. 24. Os terrenos de condomínios horizontais aprovados pelo órgão licenciador são considerados indivisíveis.

§ 1º. Ao ser registrado no Registro de Imóveis o projeto de condomínio horizontal, deverá ser especificada a condição de uso da área, somente para condomínio horizontal, e a proibição de subdivisão da área em lotes.

§ 2º. As exigências constantes dos artigos 18 e 19 ficam dispensadas nos casos de empreendimentos exclusivamente do Poder Público para fins de regularização fundiária e excepcionalmente, os empreendimentos que sejam de interesse social realizados em sua integralidade e exclusivamente pelo Poder Público, conforme parecer devidamente fundamentado do conselho de habitação e ouvido a Unidade de Planejamento Territorial.

§ 3º. As exigências constantes dos artigos 18 e 19 ficam dispensadas nos casos de empreendimentos com características exclusivamente industriais e de prestação de serviços.

§ 4º. As exigências constantes dos artigos 18 e 19 ficam dispensadas nos casos de parcelamento feito entre membros de uma mesma família, com finalidade exclusivamente de utilização pessoal sem destinação precípua de venda do imóvel, cuja análise deverá ser instruída com documentos probatórios e parecer final da Unidade de Planejamento Territorial.

§ 5º. Não incidirão as exigências constantes do artigo 19 desta lei nos casos de empreendimentos que tenham sua aprovação baseada em legislação municipal que declare a área Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

§ 6º. A finalidade de interesse social deverá ser exclusivamente destinada para alocação de pessoas residentes no Município e previamente registradas no cadastro habitacional, sendo que em caso de certame licitatório fica vedada a cumulação de dois ou mais imóveis no mesmo procedimento.

§ 7º. A relação nominal dos munícipes constantes dos cadastros habitacionais municipais terá por base a individualização de cada faixa de renda e a ordem de classificação, deverá ser publicada integralmente no Diário Oficial do Município, devendo anualmente ser atualizada e veiculada no periódico oficial, sempre no mês de janeiro de cada ano.

§ 8º. Para efeitos de repasse do valor correspondente dos terrenos ao Poder Executivo, pelo vencedor do certame licitatório, deverá se observar como preço mínimo os valores constantes da avaliação levada a efeito pela comissão de valores do Município.

Art. 25. A infraestrutura exigida para os parcelamentos do solo em condomínio é a mesma definida para os loteamentos, devendo ser registrado no registro de imóveis o projeto do condomínio e a proibição de subdivisão da área em lotes.

Parágrafo único. Quando não existir no terreno a rede para conexão da infraestrutura solicitada, o loteador deverá instalá-la de modo que se conecte à rede existente no Município, de acordo com especificações do órgão licenciador e da concessionária do serviço, sendo obrigatória a ligação de esgoto à rede coletora ou na falta desta deverá implementar uma solução individual.

Seção II
Dos condomínios industriais

Art. 26. Os condomínios industriais deverão atender às seguintes exigências:

I - Deverão ser respeitados os parâmetros de ocupação determinados na lei de zoneamento, uso e ocupação do solo;

II - Será reservada uma área interna, destinada às vias de circulação, as quais serão de completa responsabilidade do condomínio industrial e deverão ter largura total mínima de 20m (vinte metros) sendo que as calçadas destinadas à circulação de pedestres deverão ter largura igual a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de cada lado;

III - Não poderá ser prevista faixa destinada ao estacionamento de veículos ao longo das vias internas dos condomínios;

IV - Deverão ser previstas áreas para estacionamento de veículos no interior do condomínio, respeitando o disposto na lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras e o inciso anterior;

V - Os limites externos do condomínio deverão ser identificados por elementos tais como muros, cancelas, lombadas ou portais, sendo permitido o cercamento de todo o condomínio.

Art. 27. Os terrenos de condomínios industriais aprovados pelo órgão municipal competente são considerados indivisíveis.

§ 1º. Ao ser registrado no Registro de Imóveis o projeto de condomínio industrial, deverá ser especificada a condição de uso da área, somente para condomínio industrial, e a proibição de subdivisão da área em lotes.

§ 2º. As frações privativas deverão ter testada mínima de 10m (dez metros) e área total privativa de 600 m² (seiscentos metros quadrados), salvo nos casos em que o condomínio esteja em ZI – Zona Industrial quando a fração deverá atender aos parâmetros de lote e testada definidas pelo zoneamento.

Art. 28. A infraestrutura exigida para os parcelamentos em condomínio é a mesma definida para os loteamentos.

Art. 29. Os condomínios industriais ficam dispensados de destinar área de recreação.

Seção III
Dos condomínios de lotes

Art. 30. No que trata o condomínio de lotes, poderá haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º. Os condomínios de lotes deverão respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos na Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo conforme o zoneamento em que se situa, no que couber, e atender ao contido em demais legislações específicas.

§ 2º. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 31. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre as tipologias de condomínios desta Lei conforme seção I do presente capítulo.

CAPÍTULO V
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS
Seção I
Da consulta prévia para loteamento ou condomínio

Art. 32. O interessado em elaborar projeto de loteamento ou condomínio deverá solicitar ao Município, em consulta prévia dirigida à Unidade de Planejamento Territorial, a sua viabilidade e as diretrizes para o uso do solo urbano e do sistema viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I - Requerimento solicitando os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o uso e ocupação do solo e do sistema viário, assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II - Planta planialtimétrica georreferenciada da área a ser parcelada, em uma via digital editável e outra via impressa, na escala 1:1.000 (um para mil), ou em outra, a critério do órgão licenciador, devidamente assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) localização dos cursos d`água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação de grande porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;

c) o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina.

III - Planta de situação da área a ser parcelada, na escala 1:5.000 (um por cinco mil), indicando:

a) o norte magnético e verdadeiro, a área total do terreno, as suas dimensões e de seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;

b) arruamentos contíguos a todo o perímetro;

c) localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, num raio de 1.000m (mil metros), com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

IV - Título de propriedade do imóvel ou matrícula do registro de imóveis atualizada, com data de emissão de no máximo 90 (noventa dias).

Parágrafo único. A matrícula do registro de imóveis apresentada deve condizer com a área apresentada como objeto de parcelamento, sendo que qualquer alteração do documento, seja por retificação, por desmembramento ou unificação de áreas devem estar devidamente averbadas ou alteradas no respectivo documento de titulação.

Art. 33. Havendo viabilidade de implantação, visando instruir a elaboração do projeto definitivo, o Município por intermédio da Unidade de Planejamento Territorial, de acordo com as diretrizes de planejamento e legislação do Plano Diretor, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará, na planta apresentada na consulta prévia:

I - As diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas, do sistema viário do Município, relacionadas com o parcelamento pretendido, a serem respeitadas;

II - A fixação da(s) zona(s) de uso predominante(s), de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

III - Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, conforme as prioridades para cada zona;
IV - As faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;

V - Consulta prévia da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná (AMEP), ou outro órgão que venha a substituí-lo, tramitado pelo Município, quando for o caso;

§ 1º. O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias, neles não sendo computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia.

§ 3º. A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do parcelamento, uma vez que a aprovação estará sujeita a todas as exigências previstas nesta lei, nas demais que componham o Plano Diretor e nas que se apliquem à espécie.

Art. 34. Por ocasião do fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitada:

I - Elaboração de um 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 apresentem comportamento geotécnico homogêneo;

II - Estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos.

III - A adoção e a realização de medidas mitigadoras ao empreendedor tendo em vista a necessidade de atendimento da prestação de serviços públicos e de neutralizar através de contrapartida os impactos urbanísticos;

§ 1º. As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações referentes 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.

§ 2º. São considerados terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica aqueles que apresentam uma ou mais das seguintes características:

I - Mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno envolvendo declividade natural superior a 15% (quinze por cento);

II - Mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando solos moles de elevada compressibilidade;

III - Mais do que 30% (trinta por cento) do terreno apresentando afloramentos de rocha ou matacões em superfície;

IV - Mais do que 30% (trinta por cento) do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de mineração;

V - Presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

VI - Áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;

VII - Áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

Art. 35. De posse das informações constantes na consulta prévia fornecida pela Unidade de Planejamento Territorial, respeitando suas diretrizes, o interessado deverá elaborar um estudo urbanístico pretendido de parcelamento, obedecendo ao disposto nesta lei, na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, no Código de Obras e demais Leis pertinentes.

§ 1º. O referido estudo urbanístico de parcelamento equivale ao estudo preliminar do loteamento ou condomínio plotado e em meio digital em escala adequada, e deve conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - Delimitação exata da gleba devidamente cotada, confrontantes, indicação de níveis, norte magnético e verdadeiro;

II - Quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração das unidades autônomas, com as indicações da porção privativa e comum que a compõem;

III - Projeção da edificação com os recuos e afastamento devidamente cotados, além do dimensionamento das áreas de permeabilidade, em caso de condomínios;

IV - Vegetação nativa, bosques, árvores isoladas, cursos d`água e nascentes com suas respectivas faixas de preservação permanente;

V - Delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e espaços livres, apresentando declaração com firma reconhecida em cartório do proprietário do empreendimento em conjunto com o responsável técnico quanto às perfeitas condições de imediata edificação nas áreas institucionais, sem prejuízo das demais exigências previstas na legislação;

VI - Larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;

VII - Ruas adjacentes que se articulam com o plano de parcelamento;

VIII - As faixas não edificáveis ao longo das águas correntes e dormentes, as faixas de domínio das rodovias e dutos, escrevendo, no interior das faixas, a expressão: "Faixa não edificável";

IX - As faixas de domínio sob as linhas de alta tensão e do gasoduto, bem como as faixas de domínio das rodovias e das ferrovias, determinadas pelas empresas responsáveis;

X - Quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta.

§ 2º. Após análise técnica do estudo pela Unidade de Planejamento Territorial, e findadas as correções que forem necessárias, a(s) prancha(s) receberá(ão) carimbo da Unidade de Planejamento Territorial e passará(ão) a fazer parte da consulta prévia para o empreendimento.

§ 3º. A Unidade de Planejamento Territorial poderá exigir elementos adicionais que se façam necessários para a análise do empreendimento, tais como Estudo de Impacto de Vizinhança, Relatório de Impacto Ambiental, entre outros.

Art. 36. Cumpridas as etapas desta seção e havendo viabilidade na implantação do parcelamento, o interessado deverá requerer à Unidade de Planejamento Territorial, no mesmo protocolo, a anuência prévia para o empreendimento, apresentando para este fim os seguintes elementos:

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

II - Consulta prévia emitida pela Unidade de Planejamento Territorial com a(s) respectiva(s) prancha(s) de análise devidamente liberadas;

III - Licença de Instalação, Licença Ambiental Simplificada ou outra equivalente, emitido pelo órgão ambiental competente, com a devida prancha do projeto de parcelamento carimbada por este órgão.

IV - Projeto de drenagem de águas pluviais e projeto de terraplenagem contendo os perfis longitudinais e transversais das vias de circulação, ou parecer emitido pelo órgão municipal competente;

V - Carta de viabilidade emitida pela concessionária de serviços de água e esgotamento sanitário;

VI - Demais exigências e condicionantes constantes na consulta prévia.

Parágrafo único. A Unidade de Planejamento Territorial deverá obrigatoriamente remeter o procedimento de parcelamento à AMEP nos casos em que a legislação exigir.

Art. 37. Os loteamentos, condomínios residenciais ou mistos dos Tipos 'A' e 'B', bem como outros estabelecidos na legislação municipal, além daqueles informados pela Unidade de Planejamento Territorial na ocasião da consulta prévia, deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança de acordo com o Estatuto da Cidade e demais exigências da legislação municipal.

§ 1º. De posse do estudo de impacto de vizinhança a Unidade de Planejamento Territorial, ouvidos outros órgãos municipais caso seja necessário, se reservará o direito de avaliar o estudo e respectivo projeto, podendo estabelecer outras exigências, ficando o empreendedor responsável pelos respectivos ônus.

§ 2º. Os ônus decorrentes das exigências necessárias para minorar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto, deverão ser arcados pelo empreendedor através de contrapartida que poderá ser executada através de:

I - Implantação, produção, aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma e ampliação de equipamentos comunitários, tais como postos de saúde, escolas, salas de aula, canchas esportivas, praças, dentre outros;

II - Aquisição de materiais para construção, conclusão, melhoria, reforma e ampliação de equipamentos comunitários;

III - Implantação, melhoria e ampliação de saneamento básico, infraestrutura e outros equipamentos urbanos;

IV - Aquisição de terreno para implantação de equipamentos comunitários e ou urbanos, para realização de obras mitigadoras dos impactos gerados; para composição da paisagem urbana e ou patrimônio histórico, natural (ambiental) e cultural, tais como parques, praças, dentre outros;

V - Doação de terreno para implantação de equipamentos comunitários e ou urbanos, além da doação já prevista nos artigos desta Lei, para a realização de obras mitigadoras dos impactos gerados, para composição da paisagem urbana e

ou patrimônio histórico, natural (ambiental) e cultural, tais como parques, praças, dentre outros;

VI - Depósito em pecúnia do valor correspondente a exigência necessária para minorar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto, como recurso a ser destinado em conta específica com função vinculada ao urbanismo;

VII - Outras formas de mitigação do impacto a serem estabelecidas em legislação específica.

§ 3º. A forma de execução da contrapartida, em conformidade com o parágrafo anterior, será definida pela Comissão Multissetorial de Políticas Públicas e órgãos afins, devendo ficar consignada em termo de compromisso a ser assinado pelo empreendedor.

§ 4º. O estudo de impacto de vizinhança e o estudo de impacto ambiental, e respectivo relatório, não substituem um ao outro.

§ 5º. A anuência prévia somente será concedida mediante a assunção pelo empreendedor das obrigações apresentadas pela Unidade de Planejamento Territorial e Comissão Multissetorial de Políticas Públicas e demais órgãos da administração pública.

Seção II
Do projeto de loteamento

Art. 38. Cumpridas as etapas de consulta prévia e havendo viabilidade na implantação do loteamento, o interessado apresentará projeto definitivo / pasta técnica composta de:

I - Planta do imóvel, georreferenciado, em meio digital no formato PDF assinado pelo responsável técnico, em escala 1:1.000 (um para mil) ou em outra, a critério do órgão licenciador, indicando:

a) delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro, e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20m (vinte metros);

b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;

c) cursos d`água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente conforme legislação federal e suas alterações e demais legislações pertinentes;

d) delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e espaços livres;

e) as faixas não edificáveis, nos lotes onde forem necessárias para obras de saneamento ou outras de interesse público;

f) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;

g) larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;

h) ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;

i) as faixas não edificáveis ao longo das águas correntes e dormentes, as faixas de domínio das rodovias e dutos, escrevendo, no interior das faixas, a expressão: "Faixa não edificável";

j) as faixas de domínio sob as linhas de alta tensão, bem como as faixas de domínio das rodovias e das ferrovias, determinadas pelas empresas responsáveis;

k) as áreas verdes e construções existentes;

l) áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;

m) quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta, conforme modelo a ser fornecido pelo órgão municipal competente.

n) sinalização vertical, horizontal e nomenclatura de ruas.

II - Perfis longitudinais das vias de circulação, em meio digital no formato PDF assinado pelo responsável técnico, contendo os eixos das vias, vielas sanitárias e outros sistemas de circulação apresentados em escala 1:1000 (um por mil) horizontal e 1:100 (um por cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário;

III - No perfil longitudinal a que se refere o inciso anterior deverá constar o estaqueamento, a cada 10m (dez metros), número da estaca, traçado do terreno original e da via projetada, apresentando as declividades longitudinais es respectivas cotas de referência de nível (RN), a serem fornecidas pelo órgão licenciador;

IV - Perfis transversais das vias de circulação, em meio digital no formato PDF assinado pelo responsável técnico, em escala 1:500 (um por cinco mi) horizontal e 1:100 (um por cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios, canteiro central, ciclovias ou ciclofaixas, quando for o caso, com as devidas dimensões e desenhos;

V - Memorial descritivo, em 2 (duas) vias, sendo uma em meio digital, contendo:

a) a descrição dos lotes, com a indicação de área e respectiva destinação;

b) descrição do sistema viário, constando a identificação das vias, nome e número, largura da pista de rolamento, largura da calçada, declividade máxima e tipo de revestimento.

VI - Cópia da anotação ou registro de responsabilidade técnica, referente ao projeto de loteamento;

VII - Projetos das obras de infraestrutura exigidas, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes e apresentados em meio digital, contendo:

a) projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e sarjetas e projeto de pavimentação;

b) projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;

c) projeto de abastecimento de água potável, vistado pela concessionária do serviço;

d) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, vistado pela concessionária de serviço;

e) projeto da rede de coletora de esgoto, vistado pela concessionária do serviço;

f) projeto da rede de distribuição de gás, quando este conste do memorial descritivo ou de anteprojeto;

g) projeto de rede lógica, quando houver;

h) projeto de paisagismo.

VIII - Cronograma físico-financeiro da implantação do loteamento, com discriminação por etapas;

IX - Documentos relativos à área em parcelamento, a serem anexados ao projeto definitivo, sendo eles:

a) título de propriedade devidamente registrado no registro imóveis atualizado, com data de emissão de no máximo 90 (noventa) dias e certidão negativa de ônus.

b) certidões negativas de débitos municipais.

§ 1º. Os projetos de execução citados neste artigo, deverão ser acompanhados de cronograma físico-financeiro.

§ 2º. Os projetos de infraestrutura referidos neste artigo deverão atender às exigências específicas definidas pelo Município.

§ 3º. As pranchas de desenho devem obedecer à normatização técnica vigente.

§ 4º. Todas as peças do projeto definitivo deverão ser apresentadas em meio digital e assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no órgão de fiscalização profissional e o número do seu registro no Município.

§ 5º. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 60 (sessenta) dias.

§ 6º. 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 de acarretar as consequências penais cabíveis, restarão insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, como as aprovações consequentes.

Art. 39. Após correção e análise do projeto de loteamento e dos projetos de infraestrutura, o Município encaminhará a solicitação de Anuência Prévia da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná (AMEP), ou outro órgão gestor metropolitano que venha a substitui-la.

Seção III
Do projeto de condomínio

Art. 40. Cumpridas as etapas de consulta prévia e havendo viabilidade na implantação do condomínio, o interessado apresentará pasta técnica composta de:

I - Planta do imóvel, georreferenciado, em meio digital no formato PDF assinado pelo responsável técnico, em escala 1:1.000 (um para mil) ou em outra, a critério do órgão municipal licenciador, indicando:

a) delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro, e sistema de vias adjacentes;

b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração das unidades autônomas, com as indicações da porção privativa e comum que a compõem;

c) projeto arquitetônico das unidades habitacionais a serem construídas, respeitando as exigências do Código de Obras, salvo quando se tratar de condomínio de lotes;

d) projeto arquitetônico das demais construções que compõe o condomínio, tais como salão de festas, churrasqueiras, guarita, portaria, dentre outras;

e) projeto da portaria do condomínio em detalhe, demonstrando a solução para acesso e controle de veículos e pedestres no condomínio, e a localização e funcionamento de outros elementos relevantes como central de gás, lixeiras, dentre outros elementos;

f) cursos d`água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente;

g) sentido de escoamento das águas pluviais;

h) delimitação e indicação das áreas de uso comuns e espaços livres;

i) as faixas não edificáveis, nos lotes onde forem necessárias para obras de saneamento ou outras de interesse coletivo;

j) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;

k) larguras das vias, das caixas de rolamento e das calçadas;

l) as faixas não edificáveis ao longo das águas correntes e dormentes, as faixas de domínio das rodovias e dutos, escrevendo, no interior das faixas, a expressão: "Faixa não edificável";

m) áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;

n) quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta;

o) quadro de áreas e cálculo de frações conforme modelo anexo;

p) demais exigências e condicionantes previamente apresentados pela Unidade de Planejamento Territorial e demais órgãos municipais.

II - Perfis transversais e perfis longitudinais das vias de circulação, contendo os eixos das vias, vielas sanitárias e outros sistemas de circulação apresentados em escala 1:1000 (um por mi) horizontal e 1:100 (um por cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário; no perfil longitudinal deverá constar o estaqueamento, a cada 10m (dez metros), o número da estaca, e traçado do terreno original e da via projetada, apresentando as declividades longitudinais e respectivas cotas de referência de nível (RN), a serem fornecidas pelo Município;

III - Projeto de drenagem de águas pluviais, contendo no mínimo os seguintes elementos:

a) planta do empreendimento com o adequado lançamento da galeria de águas pluviais;

b) demarcação da bacia de contribuição ou identificação e dimensionamento de outras fontes de contribuição;

c) indicação da declividade e diâmetro da galeria em cada trecho com o respectivo sentido de escoamento da água;

d) locação, afastamento e detalhe de elementos como caixas de captação, caixas de ligação, poços de queda, poços de visita, caixa de contenção entre outros;

e) local de lançamento ou ligação com galeria existente, neste caso informando a cota;

f) demarcação de faixas de servidão, quando for o caso;
g) memorial ou planilha de cálculo.

IV - Cópia da anotação ou registro responsabilidade técnica, relativa aos projetos e execução do condomínio;

V - Documentos relativos à área em parcelamento, a serem anexados ao projeto definitivo, sendo eles:

a) título de propriedade devidamente registrado no registro imóveis;

b) certidão de negativa de débitos municipais.

§ 1º. Os projetos de infraestrutura referidos neste artigo deverão atender às exigências específicas definidas pelo Município.

§ 2º. As pranchas de desenho devem obedecer às normas técnicas vigentes.

§ 3º. Todas as peças do projeto definitivo deverão ser apresentadas em meio digital e assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro pelo órgão de fiscalização profissional, e o número do seu registro no Município.

§ 4º. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 60 (sessenta) dias.

§ 5º. Os condomínios devem obter anuência prévia da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná (AMEP) ou outro órgão que venha a substitui-la, quando for o caso.

§ 6º. 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 de acarretar as consequências penais

cabíveis, restarão insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, como as aprovações consequentes.

Seção IV
Do projeto e aprovação do desmembramento e remembramento

Art. 41. O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado ao Município, acompanhado de título de propriedade, com data de emissão de no máximo 90 (noventa) dias, certidão negativa de tributos municipais relativo ao imóvel, e em arquivo digital georreferenciado em formato PDF, do imóvel a ser desmembrado e ou remembrado, na escala 1:1.000 (um para mil) ou em escala definida pelo órgão licenciador, contendo as seguintes indicações:

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

II - Projeto topográfico do terreno;

III - Áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) zona(s) a qual afeta o imóvel;

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

V - Dimensões lineares e angulares;

VI - Perfis do terreno com relevo, em curvas de nível, de metro em metro;

VII - Indicação das edificações existentes.

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(veis) e deverão estar dentro das especificações das normas técnicas vigentes.

Art. 42. Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

I - Os lotes desmembrados tenham as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II - A parte restante do lote, ainda que edificado, compreenda uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em lei;

III - A estabilidade dos terrenos resultantes do desmembramento ou remembramento esteja de acordo com o artigo 12 desta lei.

§ 1º. Os lotes que estiverem em conformidade com a legislação anterior, que forem remembrados terão o prazo de 15 (quinze) dias para serem desmembrados, mesmo que a área do lote resultante do desmembramento seja inferior a área mínima estabelecida pela lei vigente, desde que a área do lote seja igual a área do lote inicialmente remembrado.

§ 2º. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 15 (quinze) dias, estando sujeito a ampliação, no caso de apreciação por outros órgãos competentes.

§ 3º. Os desmembramentos devem obter anuência prévia da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná (AMEP) ou outro órgão que venha a substitui-la, quando for o caso.

Art. 43. Após a aprovação do projeto, 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.

Seção V
Da aprovação e do registro de loteamento

Art. 44. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta lei, o Município procederá:

I - Exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada no projeto;

II - Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigências previstas nesta lei;

§ 1º. O Município poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º. O Município disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes disser respeito.

§ 3º. Em caso de silêncio das autoridades referidas no parágrafo anterior, será providenciada uma notificação específica, devidamente veiculada no Diário Oficial.

§ 4º. No caso de omissão das autoridades indicadas no § 3º, e desde que satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público, o projeto será considerado como aprovado.

Art. 45. Deferido o processo, o projeto de loteamento terá sua aprovação por intermédio de Decreto específico, no qual deverão constar:

I - Condições em que o loteamento foi autorizado;

II - As obras a serem realizadas;

III - O cronograma e prazo para execução com memoriais financeiros de aplicação;

IV - As áreas caucionadas para garantia da execução das obras, as áreas caucionadas para garantia da doação nos termos desta lei, as medidas mitigadoras e demais encargos previstos na legislação municipal, quando aplicável;

V - As áreas transferidas ao domínio público, observadas todas as exigências constantes da legislação municipal;

VI - Parecer do órgão responsável de que as áreas dadas em caução suportam a garantida pecuniária de execução das obras de infraestrutura e demais encargos a cargo do empreendedor, nos termos desta lei;

VII - Parecer do órgão local de urbanismo, indicando o quantitativo de lotes a serem caucionados, sua descrição e aceitação dos mesmos pelo Poder Público municipal;

VIII - Parecer de concordância de todo o empreendimento pela Unidade de Planejamento Territorial e pela Comissão Multissetorial de Políticas Públicas.

Art. 46. No ato de recebimento do Decreto de Aprovação de loteamento e da cópia do projeto aprovado pelo Município, o interessado assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

I - Executar as obras de infraestrutura, assim como as medidas mitigadoras, conforme cronograma, observando o prazo máximo previsto nesta lei e respectivo licenciamento;

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

III - Facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços;

IV - Não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra de venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II;

V - Executar todas as exigências apresentadas durante o procedimento de consulta prévia e aprovação do empreendimento;

VI - Preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal;

VII - Ter ciência inequívoca de que os lotes caucionados não serão liberados enquanto perdurarem pendências nas obrigações constantes do procedimento de anuência prévia e de aprovação do empreendimento, os quais serão executados caso passado o prazo para a conclusão do empreendimento.

Art. 47. 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. 48. Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidas para o loteamento, dar-se-á caução de área de terreno correspondente ao custo da época de aprovação das obras e serviços a serem realizados.

§ 1º. Os lotes deverão ser discriminados, de acordo com o valor total dos serviços ou obras de infraestrutura especificadas nesta lei e no procedimento de licenciamento, 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.

§ 3º. Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, o Município liberará as garantias de sua execução.

§ 4º. A caução será formalizada mediante escritura pública, que deverá ser 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.

§ 6º. Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidas para o loteamento poderá, alternativamente ao disposto no caput deste artigo, ser prestado seguro-garantia no valor correspondente aos custos apurados na época de aprovação das obras e serviços a serem realizados, o qual será devidamente corrigido por ocasião do oferecimento da garantia.

§ 7º. A não execução das obras, dentro do prazo previsto no cronograma, implicará na adjudicação dos lotes caucionados ou na ocorrência do sinistro do seguro-garantia para regularização das obras.

§ 8º. A liberação das áreas caucionadas, ao contrário do seguro-garantia, poderá ser feita parcialmente à medida que as etapas das obras de infraestrutura sejam concluídas, desde que a porção que restar caucionada seja suficiente para garantir a conclusão das etapas em andamento.

Art. 49. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao registro de imóveis, apresentando:

I - Título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, nos termos da presente lei;

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 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 relativas 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 - Declaração do cônjuge do requerente, afirmando que consente com o registro do loteamento.

§ 1º. No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem quaisquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme previsão contida nesta lei.

§ 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 de caráter de interesse social, destinado a pessoas de baixa renda e ou em vulnerabilidade social, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado ou Município ou por suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 4º. No caso de que trata o § 3º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VII deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão 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. 50. Examinada a documentação e encontrada em ordem, aguardar-se-á o encaminhamento, por parte do oficial do registro de imóveis, de comunicação destinada ao Município, a qual conterá um resumo das anotações e registros, contendo a indicação georreferenciada da área.

§ 1º. Do comunicado encaminhado pelo oficial de registros, será veiculado um edital específico do ato de registro durante 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 2º. Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro, sendo que, se houver impugnação de terceiros, o oficial do registro de imóveis intimará o requerente e o Município, para que sobre aquela se manifestem, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo.

§ 3º. Registrado o loteamento, o oficial de registro fará comunicação, por certidão, ao Município.

Art. 51. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá ao Município, por escrito, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º. O requerimento do interessado deverá atender às normativas e orientações apresentadas pelo órgão municipal de urbanismo.

§ 2º. Após a vistoria o Município 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 o cancelamento da caução.

Art. 52. Caso, sem as devidas justificativas, e esgotados os prazos previstos, não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos para o loteamento, ou no

caso de alienação de qualquer lote caucionado, o Poder Público Municipal executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma desta lei, que se constituirão em bem público do Município.

Art. 53. 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 do Município, e deverá ser averbada 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 pelo Município.

§ 2º. 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 decreto de aprovação, expedindo-se, então, o novo alvará e baixando-se novo decreto.

Art. 54. A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica nenhuma responsabilidade, por parte do Município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem quanto a quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou às disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 55. Fica sujeito à revogação do Decreto de Aprovação, embargo administrativo da obra e à aplicação de multa, todo aquele que, a partir da data de publicação desta lei:

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

III - Registrar loteamento, condomínio 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.

§ 1º. A multa a que se refere este artigo corresponderá a 20% (vinte por cento) do valor do imóvel utilizado para o ato irregular, a ser avaliado pela comissão permanente de avaliação imobiliária.

§ 2º. 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.

§ 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 das atividades de construir, no Município, pelo prazo de dois anos.

Art. 56. Tão logo chegue ao conhecimento do Município após a publicação desta lei, a existência de parcelamento do terreno, sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado 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 cumpridas 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. 57. 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 VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 58. Os loteamentos não aprovados, e implantados, em época anterior a presente lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão analisados pelo órgão competente do Município.

§ 1º. A regularização dos loteamentos referidos no caput deste artigo estará condicionada à cessão de área institucional de uso público e execução da infraestrutura básica.

§ 2º. No decreto deverão constar as condições e justificativas que levam o órgão competente do Município a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares.

§ 3º. Caso o órgão competente do Município constate que o loteamento ou desmembramento não possui condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao órgão máximo do urbanismo, solicitando que a procuradoria seja autorizada a

pleitear a anulação do mesmo, caso tenha sido averbado junto ao registro de imóveis.

Art. 59. Os parcelamentos do solo já implantados de fato no Município anteriores ao ano de 2013 e que não tenham sido submetidos a licenciamento devidamente aprovado, poderão ser objeto de estudo pela Secretaria Municipal de Urbanismo, a qual poderá elaborar projeto de aprovação do parcelamento, e caso haja necessidade poderá o Executivo Municipal:

I - Declarar de utilidade pública as áreas de passagem já utilizadas como se ruas fossem, devendo o Município receber as mesmas do representante legal constante da matrícula do imóvel, sem qualquer encargo ao Município;

II - Receber áreas nos mesmos percentuais e nos mesmos termos constantes dos projetos de aprovação de loteamento, as quais deverão ser doadas ao Município pelo proprietário da gleba sem qualquer encargo ao ente público;

III - Receber áreas para a quitação de tributos, as quais deverão ser transferidas pelo proprietário da gleba ao Município.

§ 1º. O Município fica desonerado da realização das benfeitorias constantes da obrigação de aprovação de parcelamentos, as quais deverão ser suportadas em momento futuro pelos proprietários das unidades parceladas do solo, ou através do lançamento de contribuição de melhoria de todos os melhoramentos realizados pelo Município.

§ 2º. Alternativamente ao parágrafo anterior, poderá o Município realizar estudo dos melhoramentos a serem realizados para a construção de infraestrutura de loteamento, realizando avaliação e recebendo área do representante legal constante da matrícula do imóvel, como forma de pagamento das benfeitorias.

§ 3º. Todos os valores das áreas a que se refere este artigo deverão ser devidamente avaliados pela Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária do Município.

§ 4º. O Município ficará responsável pelo registro no Cartório de Registro de Imóveis apenas das áreas que lhe forem transferidas a propriedade.

Art. 60. Os projetos de loteamento, com licença prévia emitida pelo órgão ambiental estadual, a qual seja certificada pelo órgão licenciador em relação aos padrões urbanísticos, e ainda com parecer prévio da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná (AMEP), e que estejam dentro do novo perímetro urbano previsto no Plano Diretor, desde que atendam ao contido nesta Lei, terão seus parâmetros respeitados.

Art. 61. Todas as avaliações realizadas pela Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária do Município deverão ser numeradas em ordem cronológica e publicadas no órgão oficial do Município dentro do mês de sua expedição.

Art. 62. Revogam-se as seguintes leis complementares, e demais disposições em contrário:

I - Lei Complementar nº 8, de 15 de setembro de 2006;

II - Lei Complementar nº 49, de 01 de junho de 2012;

III - Lei Complementar nº 85, de 27 de dezembro de 2013;

IV - Lei Complementar nº 190, de 27 de janeiro de 2020.

Art. 63. Esta lei entra em vigor 90 (noventa) dias após a sua publicação.

Fazenda Rio Grande, 11 de julho de 2024.

MARCO ANTONIO MARCONDES SILVA:04318688917

Assinado de forma digital por MARCO ANTONIO MARCONDES SILVA:04318688917
Dados: 2024.07.11 16:56:31 -03'00'

Marco Antonio Marcondes Silva
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 009/2024.
DE 11 DE JULHO DE 2024.

JUSTIFICATIVA

É com grande honra que encaminhamos a essa respeitável Casa de Leis o Projeto de Lei Complementar n° 009/2024, que disciplina o parcelamento do solo para fins urbanos no âmbito do Município de Fazenda Rio Grande e dá outras providências.

Tal Projeto de Lei é oriundo do processo administrativo eletrônico n. 20.585//2024, no qual após diversas reuniões realizadas entre Procuradoria Geral do Município, a Secretaria de Urbanismo, a Unidade de Planejamento Territorial e o Gabinete do Prefeito, foi disciplinado os projetos de parcelamento de solo para fins urbanos no Município de Fazenda Rio Grande, de acordo com a legislação federal, e ainda, o anexo I.

Isto posto, solicita-se a apreciação do presente Projeto de Lei, bem como sua aprovação, aprovando-o caso haja o entendimento de que o mesmo vem ao encontro ao interesse público.

MARCO ANTONIO MARCONDES SILVA:04318688917

Assinado de forma digital por MARCO ANTONIO MARCONDES SILVA:04318688917
Dados: 2024.07.11 16:56:45 -03'00'

Marco Antonio Marcondes Silva
Prefeito Municipal

ANEXO I DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 009/2024: PARÂMETROS CONSTRUTIVOS DE EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIOS

Zoneamento	Tipo	Área do sublote é a mesma do lote, altera mediante outorga (m²)		Testada (m)	Recuo frontal (m)	afastamentos	
		Privativa mediante outorga (4)	Total			Lateral	Fundos
ZR-1 (1)	unifamiliar em série	120		6	Conforme zoneamento	1,50m com abertura	2,0m
	A	120		6	Conforme zoneamento	1,50m com abertura	2,0m
ZR-2 (2)	unifamiliar em série	200		8	Conforme zoneamento	1,50m com abertura	2,0m
	A	200		8	Conforme zoneamento	1,50m com abertura	2,0m
ZIA-3 (3)	A	160	350	8	Conforme zoneamento	1,50m com abertura	2,0m
ZEI e ZEHT (1)	A	700		15	Conforme zoneamento	1,50m com abertura	2,0m
ZC (1)	A	180		8	Conforme zoneamento	1,50m com abertura	2,0m

(1) com pagamento de outorga (habitação coletiva horizontal Tipo A e unifamiliares em série).
(2) 10% da área privativa total destinada à recreação, dispensado o uso do instrumento da outorga onerosa do direito de construir. Observar o Decreto Estadual nº 10.499/2022 e alterações posteriores quando inserido em área de manancial de abastecimento público de água.
(3) 10% da área privativa total destinada à recreação e 20% da área total convertida em área verde, mediante uso do instrumento da outorga onerosa do direito de construir. Observar o Decreto Estadual nº 10.499/2022 e alterações posteriores quando inserido em área de manancial de abastecimento público de água.
(4) Parâmetros de fração privativa mínima permitida para condomínios mediante pagamento de outorga onerosa do direito de alterar os parâmetros de uso do solo, devendo ser considerada a fração privativa sem pagamento de outorga a metragem quadrada estabelecida para o lote mínimo para cada Zoneamento.

Interessado: Gabinete
Interessado: SM de Urbanismo
Interessado: SM de Planejamento Urbano
Interessado: Procuradoria

O Presente visa apresentação, de possível impacto decorrentes da atualização do Plano Diretor a ser gerado com o encaminhamento do projeto de Lei ao Legislativo.

Diante do exposto encaminha-se referente aos Impactos em conformidade ao disposto na LRF.

ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO E FINANCEIRO

ARTIGO 16 DA LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL (101/2000)

EVENTO		Descrição do Evento: Projeto de Lei; Súmula: **"Dispõe sobre o Novo Plano Diretor do Município de Fazenda Rio Grande, estabelece objetivos, instrumentos e diretrizes e dá outras providências".**
	Criação	
	Expansão	
X	Aperfeiçoamento	

Vigência	Início: 07/2024	Fim: Indeterminado

Nota Explicativa:

- O presente projeto visa atualizar o plano Diretor do Município de Fazenda Rio Grande - PR;
- Foi apresentado no processo Oficio nº 103/2024/SMU sobre o estudo prévio e a analise dos Impactos dos art. 16 e 17 da LRF;
- Em se julgando necessário vemos que o presente possa ser encaminhado para manifestação da Unidade de Controle Interno;
- Destaca-se que o Município não possui em seu quando servidor efetivo no cargo de "Economista", para analise e projeção ao logo dos exercícios, das alterações propostas no presente projeto, tanto que buscou-se na contratação de empresa especializada para elaboração dos estudos, bem como a elaboração da atualização do respectivo Plano Diretor;
- A procuradoria jurídica atesta no processo que as alterações propostas refere-se à distribuição do aglomerado urbano, dimensões de imóveis, verticalizações, exigências para aprovação de empreendimentos, Destacando que esta sendo mantida a sistemática, do plano vigente com relação a outorga onerosa; **"manifestação realizada 21/06/2024 pela procuradoria"** conforme segue:

> Ressalto que foram mantidas as sistemáticas do plano vigente com relação à cobrança da outorga onerosa e que as altera vinculadas à distribuição do aglomerado urbano, dimensões dos imóveis, verticalização, exigências para aprovação de empreendimentos, dentre outras.
>
> Dado por: Alexandre Jankovski Botto De Barros | Organograma: PGM-005 | Dado em 21/06/2024 às 14:45:55

- É possível verificar que as alteração propostas irá gerar ao logo dos exercícios futuros de aumento de arrecadação, bem como adéqua a legislação ao aumento de despesas, vivenciado nos últimos exercícios, principalmente derivado do crescimento urbano, e populacional da cidade de Fazenda Rio Grande, e o atendimento, bem como manutenção dos serviços prestados.

Rua Jacarandá, nº 300, Nações – CEP 83.823-901 - Fazenda Rio Grande - PR

O Presente visa adequar a Legislação Municipal, Plano Diretor Municipal de Fazenda Rio Grande – PR, as normas Federais e Estaduais, sendo obrigatória sua revisão, onde é apresentado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e SM de Planejamento Urbano.

È apresentado a Minuta do Código de Posturas, Minuta de Lei do Código de Obras, Minuta do Perímetro Urbano, Minuta de Lei do Sistema Viário, Minuta de Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal e Minuta de Lei do Parcelamento do Solo Urbano.

Diante do exposto segue analise do solicitado, destacando a manifestação realizada no processo pela procuradoria Jurídica, quanto a manutenção da sistemática do plano vigente com relação a cobrança da outorga onerosa, bem como da SM de Planejamento Urbano através do Oficio nº 103/2024/SMU, **copia anexa.**

Deste temos que é possível verificar conforme citado, que a atualização pretendida irá proporcionar ao longo dos exercícios vindouros, aumento de arrecadação, além do aumento de despesas com a manutenção dos serviços públicos ofertados a população, principalmente devido ao crescimento populacional vivido pelo município nos últimos exercícios e o crescimento habitacional, além da necessidade de ampliação dos serviços públicos.

Anexo Oficio nº 103/2024/SMU

Fazenda Rio Grande, 12 de Julho de 2024.

gov.br Documento assinado digitalmente
GIVANILDO FRANCISCO PEGO
Data: 12/07/2024 17:27:24-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Givanildo Francisco Pego
Secretário Municipal de Finanças

OFÍCIO N.º 103/2024/SMU.
A
Secretaria Municipal de Finanças,
Prefeitura do Município de Fazenda Rio Grande-PR.

Assunto: Parecer referente impacto orçamentário

Fazenda Rio Grande, 12 de julho de 2024.

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO por meio de seu SECRETÁRIO MUNICIPAL, Sr. Gerry José dos Santos, informa que tomando por base o regramento dos artigos 16 e 17 da Lei de Responsabilidade Fiscal, os Projetos de Lei relacionados ao Plano Diretor Municipal trazem atualizações na legislação urbanística no que diz respeito aos parâmetros de uso e ocupação do solo urbano, perímetro urbano, parcelamento do solo, dentre outros elementos que não estão vinculados à "criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental que acarrete aumento de despesa".

O Plano Diretor Municipal estabelece as diretrizes de urbanização a serem respeitadas pelos particulares, não havendo o que se falar em obrigações da administração pública quando da aprovação de projetos. Inclusive para que a atuação particular não traga prejuízos ou desembolso à administração pública municipal são fixadas medidas de outorga onerosa, impactos de vizinhança e medidas mitigadores no intuito de minimizar/anular os resultados dos empreendimentos.

Devemos ainda destacar que a revisão do Plano Diretor Municipal foi realizada por empresa contratada pela administração municipal, a qual realizou estudos detalhados para que as alterações tragam benefícios ao Município de Fazenda Rio Grande, sem que tal providência gere despesas.

Atenciosamente,

Gerry José dos Santos
Secretário Municipal de Urbanismo
Decreto n° 6231/2022