



Prefeitura Municipal de Castro

SUMÁRIO

LEI COMPLEMENTAR Nº 09/2006.....	2
CAPÍTULO I	
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	2
CAPÍTULO II	
DAS DEFINIÇÕES.....	2
CAPÍTULO III	
DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS.....	3
CAPÍTULO IV	
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS.....	3
SEÇÃO I	
DO DIMENSIONAMENTO DE LOTES E QUADRAS.....	3
SEÇÃO II	
DA DOAÇÃO DE ÁREAS DESTINADAS AO USO PÚBLICO.....	4
SEÇÃO III	
DA INFRA-ESTRUTURA BÁSICA.....	5
SEÇÃO IV	
DO MEIO AMBIENTE.....	6
CAPÍTULO V	
DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL.....	7
CAPÍTULO VI	
DA CONSULTA PRÉVIA.....	7
CAPÍTULO VII	
DO PROJETO DE LOTEAMENTO.....	9
CAPÍTULO VIII	
DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO.....	12
CAPÍTULO IX	
DO PROJETO E APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO.....	14
ANEXO I - QUADRO ESTATÍSTICO DE ÁREAS.....	17
ANEXO II - GLOSSÁRIO.....	18



Prefeitura Municipal de Castro

PUBLICADO EM

10 / 10 / 06 no jornal

Bol. Of. nº 105

LEI COMPLEMENTAR Nº 09/2006.

Súmula: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Castro e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CASTRO, ESTADO DO PARANÁ decretou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente Lei se destina a disciplinar os parcelamentos do solo para fins urbanos, sendo elaborada nos termos da Lei Federal n.º 6.766/79, suas alterações e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

§ 1º. O disposto na presente Lei obriga qualquer forma de parcelamento, não só os parcelamentos realizados para venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

§ 2º. O disposto na presente lei obriga não só a aprovação, como também o registro, os contratos e as disposições gerais referentes aos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário, da rede de energia elétrica pública e domiciliar, e de abastecimento de água potável existentes, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º Não existe, para fins de aprovação de parcelamentos, a figura do loteamento fechado, sendo permitidos condomínios horizontais.

Art 3º No parcelamento do solo urbano deverão ser observadas as disposições desta Lei, exigências da legislação ambiental federal, estadual e municipal e das Leis do Plano Diretor, de Uso e Ocupação do Solo e do Sistema Viário.



Prefeitura Municipal de Castro

Capítulo II DAS DEFINIÇÕES

Art 4º Para efeito de aplicação desta Lei, são adotadas as definições constantes no Anexo II da presente Lei.

Capítulo III DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art 5º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas urbanas passíveis de serem parceladas, de acordo com os parâmetros previstos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art 6º Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. em terrenos alagadiços, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;
- II. nas nascentes e 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 aconselham a edificação, podendo o Poder Executivo Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- VI em áreas onde a poluição ou a degradação da qualidade ambiental impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Capítulo IV DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Seção I DO DIMENSIONAMENTO DE LOTES E QUADRAS

Art. 7º Qualquer modalidade de parcelamento deverá atender o dimensionamento de lotes colocados na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 8º As quadras não poderão ter comprimento ou largura superior a 200 m (duzentos metros) ou inferior a 44 m (quarenta e quatro metros).

Parágrafo único. Serão admitidos dimensionamentos diferenciados de quadras mediante a análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Art. 9º Qualquer modalidade de parcelamento em área urbana não poderá produzir lotes superiores a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).



Prefeitura Municipal de Castro

§ 1º. Excetuam-se do disposto no *caput* deste artigo os parcelamentos realizados para implantação de equipamentos públicos e os de empreendimentos de impactos, conforme artigo 27 da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º. Na situação descrita no parágrafo anterior deverá ser realizado ainda Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV como pré-requisito à aprovação do parcelamento.

Seção II DA DOAÇÃO DE ÁREAS DESTINADAS AO USO PÚBLICO

Art. 10. Em parcelamentos sob forma de loteamento, o proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem da área a lotear, que corresponde às áreas destinadas ao uso público, constituídas de:

- I. áreas destinadas ao sistema viário;
- II. áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários;
- III. áreas verdes.

§ 1º Consideram-se equipamentos urbanos aqueles de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, as redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar.

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, assistência social e similares, as quais:

- I. não poderão estar situadas nas faixas não edificáveis;
- II. serão sempre determinadas pelo Poder Executivo Municipal, levando-se em conta o interesse coletivo.

§ 3º Consideram-se áreas verdes aqueles cujo uso prioritário serve à manutenção do equilíbrio ambiental.

§ 4º As áreas previstas nos parágrafos 2º e 3º deste artigo não poderão ser convertidas em áreas destinadas à moradia, comércio, prestação de serviços e indústrias.

Art. 11. Em parcelamentos sob forma de loteamento, as áreas destinadas ao sistema viário devem ser doadas em quantidade que permita:

- I. o acesso a pelo menos uma testada do lote gerado através do parcelamento;
- II. o atendimento às diretrizes expedidas pelo município para o sistema viário principal;
- III. o atendimento ao disposto pela Lei do Sistema Viário.

Parágrafo único. Os parcelamentos sob forma de desmembramento devem proceder à doação de áreas para o alargamento das vias, de acordo com a Lei Municipal do Sistema Viário e em conformidade com as diretrizes fornecidas pelo município.

Art. 12. Em parcelamentos sob forma de loteamento, as áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, assim como aquelas destinadas as áreas verdes, devem ser doadas na proporção disposta como segue:



Prefeitura Municipal de Castro

I - A área mínima a ser doada para equipamentos urbanos e comunitários deverá ser de 5% da área total.

II - A área mínima a ser doada para áreas verdes deverá ser de 5% da área total, excluída a área de preservação permanente já existente, das quais 10% (dez por cento) deverão ser edificáveis.

III - As áreas destinadas as áreas verdes e aos equipamentos urbanos e comunitários podem ser contíguas, mas não podem sobrepor-se.

IV - A soma das áreas doadas para equipamentos urbanos, comunitários, áreas verdes e vias públicas não poderá ser inferior a 35 % (trinta e cinco por cento) do total da área.

V - Quando a soma das áreas doadas forem inferiores a definida no parágrafo anterior deverá ser complementada com áreas verdes e/ou áreas destinadas a equipamentos urbanos ou comunitários

Art. 13. Em parcelamentos que resultem em um total de áreas públicas a serem transferidas inferior a 1.800 m² (um mil e oitocentos metros quadrados), excetuando-se as áreas de vias, poderá haver transferências em área fora daquela objeto do parcelamento.

Parágrafo único. A localização da área a ser transferida será definida pelo Poder Executivo Municipal e deverá ser aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Art. 14. Em desmembramentos que resultem em mais de 20 (vinte) lotes, deverá haver a doação de áreas destinadas às áreas verdes e aos equipamentos urbanos e comunitários, na mesma proporção aplicada aos loteamentos.

Seção III DA INFRA-ESTRUTURA BÁSICA

Art. 15. Toda infra-estrutura básica deverá conectar-se com as redes existentes e estar de acordo com os planos setoriais, quando for o caso.

Parágrafo único. Considera-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

Art. 16. Nos parcelamentos sob forma de loteamento deverá ser implantada pelo loteador a seguinte infra-estrutura mínima:

- I. implantação do sistema coletivo de abastecimento de água;
- II. implantação da rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas;
- III. captação, condução e disposição das águas pluviais;
- adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras e greide apropriado;
- IV. demarcação das quadras e lotes;
- V. abertura e, quando for o caso, pavimentação das vias;
- VI. tratamento das faixas ao longo das margens de corpos de água em geral, que atendam à condição de Área de Preservação Permanente, de acordo com as diretrizes do Código Florestal Brasileiro.



Prefeitura Municipal de Castro

Parágrafo único. Em loteamentos que apresentem Áreas de Preservação Permanente, quando não houver cobertura vegetal remanescente, deverá o loteador fazer a recomposição de acordo com o Código Florestal Brasileiro.

Art. 17. Nos parcelamentos sob forma de desmembramento deverá ser implantada a seguinte infra-estrutura mínima:

- I. implantação do sistema coletivo de abastecimento de água;
- II. captação, condução e disposição das águas pluviais;
- III. demarcação dos lotes;
- IV. coleta e interligação à rede pública de esgotos existente na Estação de Tratamento de Esgoto;
- V. tratamento das faixas ao longo das margens dos corpos de água em geral, que atendam à condição de Área de Preservação Permanente, de acordo com as diretrizes do Código Florestal Brasileiro;
- VI. tratamento das áreas destinadas as áreas verdes com vegetação nativa quando não houver cobertura vegetal remanescente.

Parágrafo único. Em desmembramentos que resultem em mais de 20 (vinte) lotes, a infra-estrutura mínima a ser implantada será a mesma aplicada aos loteamentos, na forma que descrevem os artigos 15 e 16.

Art. 18. Os parcelamentos situados ao longo de rodovias estaduais ou federais e ferrovias deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com caixa mínima de 15m (quinze metros).

Art. 19. As obras e serviços de infra-estrutura urbana exigidos para loteamento deverão ser executados de acordo com o cronograma físico, aprovado pelo Poder Executivo Municipal.

§ 1º O loteador terá o prazo máximo de 18 (dezoito) meses, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do loteamento, para executar as obras e serviços de infra-estrutura.

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

Seção IV DO MEIO AMBIENTE

Art. 20. Para efeitos desta Lei, entende-se por Área de Preservação Permanente – APP e Reserva Legal áreas protegidas nos termos da Lei 4.771/65, que instituiu o Código Florestal.

§ 1º Entende-se por Área de Preservação Permanente – APP, área protegida coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, as florestas e demais formas de vegetação natural.



Prefeitura Municipal de Castro

§ 2º Entende-se por Reserva Legal a área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas, sendo mantidas no mínimo 20% (vinte por cento) situada em área de floresta ou outras formas de vegetação nativa localizada no município.

Art. 21. As áreas de preservação permanente são insuscetíveis de edificação ou impermeabilização

Art. 22. A legislação municipal definirá as áreas de proteção ambiental, além das áreas de preservação permanente previstas em legislação federal e estadual.

Art. 23. As áreas de reserva legal originárias de propriedades rurais incorporadas no perímetro urbano atenderão ao art. 16 da Lei 4.771/65, que instituiu o Código Florestal.

Parágrafo único. As áreas de reserva legal acima descritas, quando do seu parcelamento do solo para fins urbanos, passarão a ser consideradas áreas verdes sujeitas ao mesmo tratamento da Área de Preservação Permanente – APP na resolução nº. 369/06 do CONAMA.

Capítulo V DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Art. 24. A aprovação de condomínios horizontais seguirá os parâmetros urbanísticos desta Lei, da Lei do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Os condomínios horizontais fechados não poderão ter áreas totais superiores a 100.000m² (cem mil metros quadrados).

Art. 25. As áreas referidas no Artigo 12 desta Lei serão igualmente cedidas ao Município, à exceção das vias de uso condominial.

Parágrafo único. A totalidade dos equipamentos urbanos e comunitários e de áreas verdes previstas no Artigo 12 desta Lei, deverá estar localizada fora da área fechada ao acesso público e com frente para a via oficial.

Art. 26. Entre 2 (dois) ou mais condomínios horizontais deverá haver no mínimo uma via de circulação entre os mesmos, atendendo às necessidades do sistema viário municipal.

Art. 27. A infra-estrutura básica exigida para aprovação dos condomínios horizontais é a mesma definida no Artigo 15 desta Lei.

Art. 28. Os demais procedimentos para aprovação serão os mesmos constantes nos Capítulos VI e VII desta Lei.

Capítulo VI DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 29. O interessado em elaborar projeto de parcelamento deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo, os



Prefeitura Municipal de Castro

requisitos urbanísticos e as diretrizes para o Uso e Ocupação do Solo e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I. requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
 - II. planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:1.000 (um para mil), com referências da rede oficial, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:
 - a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
 - b) localização dos corpos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
 - c) relevo, por meio de curvas de nível eqüidistantes de 1m (um metro);
 - d) arruamento contíguo a todo perímetro.
 - III. o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
 - IV. planta de situação da área a ser loteada, em 3 (três) vias, na escala 1:5.000 (um para cinco mil), indicando:
 - III. norte magnético e verdadeiro, área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;
 - IV. arruamentos contíguos a todo o perímetro;
 - c) localização das vias, das áreas verdes, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada.
 - V. matrícula do registro de imóveis, com certidão de ônus reais atualizada;
 - VI. certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel, atualizadas.
- Art. 30.** Havendo viabilidade de implantação, o Poder Executivo Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e Legislação do Plano Diretor, e após consulta aos planos setoriais municipais, indicará na planta apresentada na consulta prévia:
- I. as diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;
 - II. a fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;
 - III. a localização aproximada das áreas dos equipamentos urbanos e comunitários e das áreas verdes de uso público, de acordo com as prioridades para cada zona e os planos setoriais;
 - IV. as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;
 - V. a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.



Prefeitura Municipal de Castro

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

§ 2º As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o qual deverá ser solicitado nova Consulta Prévia.

§ 3º A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

Art. 31. Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitado:

I. elaboração de parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentam comportamento geotécnico homogêneo;

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

§ 1º As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagens.

§ 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 25% (vinte e cinco 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) da área total do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de extração mineral;

IV. presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

V. 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;

VI. áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

Capítulo VII DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 32. Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará projeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo Poder Executivo Municipal e referenciado à rede oficial do Município, composto de:



Prefeitura Municipal de Castro

- I. planta do imóvel, em meio digital e 3 (três) plotagens em escala 1:1.000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), indicando:
- a) delimitação exata dos confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 30m (trinta metros);
 - b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;
 - c) corpos de água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente, com anotação interna ao desenho "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal n.º 6.766/79 e alterações";
 - d) sentido de escoamento das águas pluviais;
 - e) delimitação e indicação das áreas destinadas às áreas verdes e aos equipamentos urbanos e comunitários;
 - f) faixas não edificáveis, nos lotes onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;
 - g) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;
 - h) larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;
 - i) ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;
 - j) faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e sob as linhas de alta tensão, com anotação interna ao desenho "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal n.º 6.766/79 e alterações";
 - k) 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 indicação do Anexo I desta Lei.

II. Perfis Longitudinais das Vias de Circulação, contendo os eixos das vias, apresentados em escala 1:1.000 (um para mil) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário. No perfil longitudinal deverá constar: estaqueamento a cada 30m (trinta metros), número da estaca; traçado do terreno original e da via projetada com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à RN (referência de nível) a ser fornecida pelo Poder Executivo Municipal;

III. Perfis Transversais das Vias de Circulação, em escala 1:500 (um para quinhentos) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas com detalhamento, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central, quando for o caso, com as devidas dimensões e desenhos;

IV. memorial descritivo, em 3 (três) vias contendo obrigatoriamente:

- a) denominação do loteamento;
- b) descrição sucinta do loteamento com suas características;
- c) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;



Prefeitura Municipal de Castro

- d) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública existentes nas adjacências, e dos que serão implantados;
- f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes e área total da área pública, discriminando as áreas de sistema viário, áreas verdes, áreas para equipamentos urbanos e comunitários, todos com suas respectivas percentagens;
- g) especificação das quadras e lotes;
- h) discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha do Poder Executivo Municipal, de acordo com o valor de cada serviço ou obra de infra-estrutura relacionados no Capítulo IV, Seção III da presente Lei;
- i) descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura da calçada, declividade máxima e tipo de revestimento.

V. cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, relativa ao projeto de loteamento;

VI. projetos das obras de infra-estrutura exigida, acompanhado do respectivo orçamento e cronograma, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, apresentados em meio digital e acompanhados de 3 (três) plotagens, a saber:

- a) projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios;
- b) projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias;
- c) projeto de abastecimento de água potável;
- d) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e
- e) projeto da rede de coleta de esgoto e do seu tratamento, indicando a destinação final.

VII modelo de contrato de Compra e Venda, em 3 (três) vias, o qual deverá estar de acordo com a Lei Federal nº. 6.766/79 e alterações, em cláusulas que especifiquem:

- a) compromisso do loteador quanto à execução das obras de infra-estrutura, enumerando-as;
- b) prazo de execução da infra-estrutura, constante nesta Lei;
- c) enquadramento do lote de acordo com o Mapa de Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

VIII documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:



Prefeitura Municipal de Castro

a) título de propriedade devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis;

b) certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais.

§ 1º As pranchas de desenho devem obedecer a normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º O conteúdo dos projetos de infra-estrutura referidos no inciso VI deste artigo, deverá atender às exigências específicas definidas pelo Poder Executivo Municipal.

§ 3º Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro ou visto no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, Seção Paraná – CREA/PR e estar cadastrado pelo Poder Executivo Municipal.

§ 4º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula exigida no inciso VIII deste artigo não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto à aprovação daí decorrente.

Capítulo VIII DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 33. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, o Poder Executivo Municipal procederá:

I. exame de exatidão do projeto definitivo;

II. exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Capítulo VII.

§ 1º O Poder Executivo Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º O Poder Executivo Municipal disporá de 30 (trinta) dias para pronunciar-se, ouvidos os órgãos competentes, inclusive os sanitários e os ambientais, no que lhes disser respeito.

Art. 34. Deferido o processo, o projeto de loteamento terá sua aprovação através de Decreto Municipal, no qual deverá constar:

I. condições em que o loteamento foi autorizado;

II. obras a serem realizadas;

III. cronograma e o orçamento para execução;

IV. áreas caucionadas para garantia da execução das obras;

V. áreas transferidas ao domínio público;

VI. lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo, quando for o caso.

Art. 35. No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:



Prefeitura Municipal de Castro

I. Executar as obras de infra-estrutura referidas no Artigo 16 desta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto no Artigo 19 desta Lei;

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 Poder Executivo Municipal durante a execução das obras e serviços;

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

V. Utilizar o modelo de Contrato de Compra e Venda aprovado pelo Poder Executivo Municipal e conforme a Lei Federal 6.766/79 e suas alterações;

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

Art. 36. 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. 37. Em garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura básica exigida para o loteamento, dar-se-á em caução área de terreno correspondente ao custo da época de aprovação das obras e serviços a serem realizados.

§ 1º Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente ao valor total dos serviços ou obras de infra-estrutura especificadas no Artigo 16 desta Lei, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

§ 2º O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 3º Concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o loteamento, o Poder Executivo Municipal 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 A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem concluídas.

Art. 38. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal 6.766/79, suas alterações.

§ 1º O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 60 (sessenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 2º Desde a data da inscrição do loteamento, no Registro Geral de Imóveis, passam a integrar patrimônio público as vias de comunicação urbanas, as



Prefeitura Municipal de Castro

praças, às áreas verdes e as áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, constantes do projeto do memorial descritivo.

Art. 39. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará certidão ao Poder Executivo Municipal e dará publicação.

§ 1º Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e o Poder Executivo Municipal, sob pena de arquivamento do processo.

§ 2º Havendo manifestações, o processo será enviado ao Juiz competente para decisão.

§ 3º Findo o prazo para impugnação, ou tomada a decisão judicial, será feito imediatamente o registro.

Art. 40. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

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

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

Art. 41. A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência do loteador, ficando a cargo do Município a realização das mesmas.

Parágrafo único. Para cumprimento do disposto no *caput* deste artigo, a administração pública promoverá a adjudicação de tantos lotes caucionados, na forma do Artigo 35 desta Lei, quantos forem necessários.

Art. 42. A aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeceram os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

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

Capítulo IX DO PROJETO E APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO

Art. 43. O pedido de desmembramento será feito mediante requerimento do interessado ao Poder Executivo Municipal, acompanhado de matrícula do Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais, da planta do imóvel



Prefeitura Municipal de Castro

a ser desmembrado na escala 1:1.000 (um para mil), contendo as seguintes indicações:

- I. situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;
- II. tipo de uso predominante no local;
- III. áreas e testadas mínimas, determinadas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, válidas para a(s) zona(s) afeta(s) ao imóvel;
- IV. divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, com respectivas áreas;
- V. dimensões lineares e angulares;
- VI. indicação das edificações existentes;
- VII. indicação das áreas verdes.

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

Art. 44. 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 Uso e Ocupação do Solo;
- II. a parte restante do lote ainda que edificado, compreende uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

Parágrafo único. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

Art. 45. Para aprovação de desmembramentos que resultem em mais de 20 (vinte) lotes, deverão ser aplicados os procedimentos de elaboração e aprovação de projetos de loteamentos, conforme descrito nos Capítulos VII e VIII da presente Lei.

Art. 46. Após a aprovação do projeto o interessado, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, deverá encaminhar o mesmo para averbação no Registro de Imóveis.

Capítulo X DOS LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS IRREGULARES

Art. 47. Consideram-se irregulares:

I - loteamentos ou desmembramentos do solo sem autorização do órgão público competente ou em desacordo com as disposições desta lei ou das normas pertinentes.

II - loteamentos ou desmembramentos do solo sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença.

III - loteamentos ou desmembramentos do solo quando ocultado fato fraudulento a ele relativo.

Parágrafo único. As irregularidades descritas neste artigo estarão sujeitas às penalidades previstas na Lei Federal nº. 6.766/79 e suas alterações.



Prefeitura Municipal de Castro

Capítulo XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 48. São passíveis de punição a bem do serviço público os servidores do Poder Executivo Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando a presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidos licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 49 - Os loteamentos aprovados, registrados e não implantados, em época anterior à presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão analisados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento, sob a ótica desta Lei.

Art. 50 - São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

I. Anexo I – Quadro Estatístico de Áreas;

II. Anexo II – Glossário.

Art. 51. A presente Lei entrará em vigor 90 (noventa) dias após sua publicação.

Art. 52 . Revogam-se as Leis anteriores e demais disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, em 06 de outubro de 2006.


MOACYR ELIAS FADEL JUNIOR
PREFEITO MUNICIPAL