LEI MUNICIPAL Nº 108/99

Súmula : DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS NO MUNICÍPIO DE CARAMBEÍ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Eu, Prefeito Municipal de Carambeí faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A presente Lei destina-se a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do município de Carambeí, sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, de Parcelamento do Solo Urbano, 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 loteamentos, desmembramentos e remembramentos realizados para venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

Art. 2º - O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento, observadas as disposições desta Lei.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

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

I - Área total do parcelamento: área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;

II - Área de domínio público: área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques que, em nenhum caso, poderá ter seu acesso restrito;

III - Área total dos lotes: área resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

IV - Arruamento: ato de abrir vias ou logradouros destinados à circulação ou à utilização pública;

V - Desmembramento: subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
VI - Equipamento comunitário: equipamento público de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

VII - Equipamento urbano: equipamento público de abastecimento de água, energia elétrica, coleta de águas pluviais e esgoto, rede telefônica e gás canalizado;

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

IX - Loteamento: subdivisão de áreas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;

X - Remembramento: fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

XI - Via de circulação: via destinada à circulação de veículos e pedestres.

CAPÍTULO III
DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO-PARCELÁVEIS

Art. 4º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em área urbana devidamente definida na Lei do Perímetro Urbano.

Parágrafo único - Na área rural só será admitido o parcelamento com a prévia anuência da Prefeitura Municipal e com a aprovação de um órgão estadual e/ou federal competente, conforme legislação federal.

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

I - Em áreas alagadiças e sujeitas a inundação, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

II - Nas nascentes, mesmo nos chamados “olhos d’água”, seja qual for a sua situação topográfica, observado o estabelecido no Capítulo IV da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

III - Nas áreas do terreno com declividade acentuada - igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV - Em 50% (cinqüenta por cento) das faixas de preservação dos fundos de vale, conforme dimensões especificadas no Capítulo IV da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, sendo que os demais 50% (cinqüenta por cento) das faixas de preservação poderão ser parcelados devendo, porém, ser tratados como faixas não-edificáveis;

V - Em terrenos onde as condições geológicas e geotécnicas não aconselham à edificação, sendo que a Prefeitura Municipal poderá exigir laudo técnico e sondagem sempre que julgar necessário;

VI - Em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o escoamento natural das águas e para o abastecimento público, a critério do órgão estadual ou federal competente;

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

VIII - Em áreas especiais que contenham reserva de mata natural, salvo se houver anuência prévia de um órgão estadual ou federal competente;

IX - Em faixas marginais às redes de alta tensão, rodovias, ferrovias e dutos, conforme exigência dos órgãos competentes;

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

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

Art. 6º - Para a aprovação de novos parcelamentos deverá ser levada em conta a seguinte ordem:

a) Prioridade I: ocupação dos lotes vagos existentes nas zonas referidas no parágrafo 2º deste artigo;

b) Prioridade II: Zona de Expansão Urbana I;

c) Prioridade III: Zona de Expansão Urbana II;

d) Prioridade IV: Zona de Expansão Urbana III.

§ 1º - Para a identificação das zonas referidas neste artigo, bem como das demais zonas relacionadas no inciso XI do artigo 7º desta Lei, deverá ser consultado o Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, parte integrante e complementar da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 2º - O parcelamento do solo na Zona de Expansão Urbana I só será permitido quando houver sido ocupado, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos lotes vagos existentes nas Zonas Comerciais e nas Zonas Residenciais I e II.

§ 3º - O parcelamento do solo na Zona de Expansão Urbana II só será permitido quando houver sido parcelado, pelo menos, 40% (quarenta por cento) da Zona de Expansão Urbana I.

§ 4º - Novos parcelamentos na Zona de Expansão Urbana III só serão permitidos quando houver sido parcelado, pelo menos, 40% (quarenta por cento) da Zona de Expansão Urbana II.

§ 5º - A Prefeitura Municipal poderá, a seu critério, permitir novos parcelamentos sem que seja obedecida a ordem referida nos parágrafos anteriores, desde que observado o disposto no inciso I do artigo 7º desta Lei.

CAPÍTULO IV
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 7º - Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos, além dos citados no artigo 6º:

I - Não deverão ser criados vazios entre a área parcelada e o tecido urbano existente, sendo que novos parcelamentos somente serão permitidos e aprovados dentro de uma distância máxima de 100m (cem metros) do limite de outro loteamento já aprovado e devidamente dotado de infra-estrutura;

II - Só poderão ser loteadas glebas com acesso direto à via pública, com boas condições de tráfego, a critério da Prefeitura Municipal;

III - Nenhum loteamento será aprovado sem que o proprietário da gleba ceda ao patrimônio municipal uma parcela de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, sendo que:

a) Desta parcela corresponderá 21% (vinte e um por cento), no máximo, para as áreas destinadas ao sistema de circulação, 10% (dez por cento), no mínimo, para os espaços livres de uso público - áreas verdes - e 4% (quatro por cento), no mínimo, para as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários - áreas institucionais;

b) Em loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes tiverem área superior a 15.000m² (quinze mil metros quadrados), a porcentagem poderá ser reduzida, a critério da Prefeitura Municipal.

IV - A localização das áreas verdes e institucionais será determinada pela Prefeitura Municipal na expedição das diretrizes urbanísticas, levando-se em consideração a distribuição equilibrada das áreas públicas pela cidade;

V - Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável, correspondente à largura das faixas de preservação definidas no Capítulo IV da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, sendo que esta área passará ao domínio público quando do parcelamento, observado o disposto no inciso IV do artigo 5º, não podendo, porém, representar mais do que 10% (dez por cento) no cômputo da área total de que trata o inciso III deste artigo;

VI - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, constantes na Lei do Sistema Viário, e harmonizar-se com a topografia local;

VII - As vias de circulação não deverão possuir, preferencialmente, declividade superior a 12% (doze por cento);

VIII - O comprimento máximo permitido para as quadras será de 150m (cento e cinqüenta metros) e a largura mínima permitida de 50m (cinqüenta metros);

IX - Os loteadores ficam obrigados a entregar os loteamentos com a execução de todas as obras exigidas pela Lei Federal nº 6.766/79 - execução das vias de circulação do loteamento, demarcação de lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais - devendo, além disso, implantar sistemas de distribuição de água, de energia elétrica e de iluminação pública, sendo que:

a) A Prefeitura Municipal poderá exigir, do proprietário do loteamento, a construção de todas as obras consideradas necessárias com relação às condições do terreno a parcelar;

b) Havendo córrego, arroio ou vale sujeito a alagamento, deverá ser executada a canalização destes nas travessias das ruas;

c) A fim de assegurar a implantação da infra-estrutura exigida para cada caso, o Poder Público poderá caucionar alguns lotes, de acordo com o estabelecido na Lei Federal nº 6.766/79;

d) Nos loteamentos de interesse social, o Poder Público Municipal poderá negociar com o loteador parte das exigências a que se refere este inciso, assumindo parte das obras de infra-estrutura complementares;

e) Nas áreas em que forem detectadas características de solos hidromórficos ou de afloramento rochoso, deverão ser previstas todas as obras complementares necessárias, assegurando condições adequadas ao parcelamento, sendo que, estas áreas são indicadas, preferencialmente, para a localização de equipamentos comunitários e áreas de lazer.

X - Ao longo das faixas de domínio público de rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15m (quinze metros), para cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

XI - Os lotes urbanos terão áreas e testadas mínimas, válidas para lotes em novos loteamentos, para desmembramentos e para remembramentos, classificados segundo a zona de uso em que estão inseridos, sendo que as mesmas estão definidas na Tabela - Áreas e Testadas Mínimas para Lotes Urbanos, anexa, parte integrante e complementar desta Lei;

XII - Os loteamentos de interesse social executados pelo Poder Público municipal ou estadual, destinados a conjuntos habitacionais, poderão, a critério da Prefeitura Municipal, apresentar requisitos urbanísticos diferenciados dos estabelecidos no inciso anterior, desde que sejam respeitados os requisitos mínimos exigidos pela Lei Federal nº 6.766/79;

XIII - Os parcelamentos efetuados em áreas que contenham fundos de vale deverão observar as faixas de drenagem, fixadas no Capítulo

IV da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, para a previsão de acréscimos nas dimensões dos lotes atingidos pelas referidas faixas, observado o disposto no inciso IV do artigo 5º desta Lei;

XIV - Os lotes de esquina deverão ter sua testada mínima acrescida de, pelo menos, 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para a sua respectiva zona;

XV - A Prefeitura Municipal exigirá, quando necessário para a aprovação do loteamento, uma reserva de faixa não-edificável na frente, no lado ou no fundo do lote, para instalação e manutenção de redes de água, esgoto e outros equipamentos urbanos.

CAPÍTULO V
DA CONSULTA PRÉVIA PARA PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 8º - O interessado em elaborar Projeto de Loteamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes de parcelamento do solo urbano, de uso e ocupação do solo urbano e do sistema viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

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

II - Planta Planialtimétrica da área a ser loteada, em 2 (duas) vias, na escala 1:2.000, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou representante, indicando:

a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) Localização de cursos d'água, áreas sujeitas a inundação, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;

c) Arruamentos contíguos a todo o perímetro e localização de vias de comunicação, áreas livres, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, em um raio de 1.000m (mil metros), com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

d) Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e das quadras.

III - O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

IV - Planta de Situação da área a ser loteada, em 2 (duas) vias, na escala 1:10.000, com indicação do norte magnético, da área total, das dimensões do terreno e de seus principais pontos de referência.

Parágrafo único - As pranchas de desenho devem obedecer às normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 9º - Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do município e demais

legislações superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

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

II - A fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com o estabelecido na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

III - A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas verdes;

IV - As faixas de drenagem do terreno para o escoamento das águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;

V - A relação das obras que deverão ser projetadas e executadas pelo interessado.

§ 1º - O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, nele não sendo computado o tempo gasto 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 de loteamento.

CAPÍTULO VI
DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 10 - Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado deverá apresentar o Projeto de Loteamento, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:

§ 1º - Planta de Situação da área a ser loteada, na escala exigida pelo inciso IV do artigo 8º, em 4 (quatro) vias, com as seguintes informações:

I - Orientação magnética e verdadeira;

II - Equipamentos públicos e comunitários existentes em um raio de 1.000m (mil metros).

§ 2º - Desenhos do Projeto de Loteamento, na escala 1:2.000, em 4 (quatro) vias, com as seguintes informações:

I - Orientação magnética e verdadeira;

II - Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;

III - Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;

IV - Sistema das vias com as respectivas larguras;

V - Curvas de nível, atuais e projetadas, com eqüidistância de 1m (um metro);

VI - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, sendo que os perfis transversais deverão ser apresentados na escala 1:500 e os longitudinais, na escala 1:2.000;

VII - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas.

§ 3º - Memorial Descritivo, em 4 (quatro) vias, contendo, obrigatoriamente:

I - Denominação do loteamento;

II - Descrição sucinta do loteamento com suas características e a fixação da zona ou das zonas de uso predominante;

III - Condições urbanísticas do loteamento e limitações incidentes sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

IV - Relação dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, existentes no loteamento e adjacências, bem como dos que serão implantados;

V - Limites e confrontações;

VI - Indicação das áreas que perfazem no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada, que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento, e outras informações, sendo:

a) Área total do parcelamento;

b) Área total dos lotes;

c) Área total de utilidade pública, descriminando as áreas de sistema viário, áreas de praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, com suas respectivas porcentagens.

§ 4º - Deverão ainda fazer parte do Projeto de Loteamento as seguintes peças gráficas, referentes a obras de infra-estrutura exigidas, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

I - Anteprojeto das obras de escoamento das águas pluviais e superficiais, com canalização em galerias ou canal aberto,

indicando as obras de sustentação, muros de arrimo e demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros;

II - Anteprojeto da rede de abastecimento de água;

III - Anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

IV - Anteprojeto de outras obras de infra-estrutura que a Prefeitura Municipal julgar necessárias.

§ 5º - As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da ABNT.

§ 6º - Todas as peças do Projeto de Loteamento deverão ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, devendo o último mencionar o número do seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - Crea da respectiva região e o número do seu registro na Prefeitura.

§ 7º - Os Projetos de Loteamento deverão ser amarrados a um dos marcos de referência implantados durante a execução da base cartográfica da área urbana do município.

§ 8º - Deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em 2 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a legislação federal e demais cláusulas que especifiquem:

I - O compromisso do loteador quanto à execução das obras de infra-estrutura, relacionando-as;

II - O prazo de execução da infra-estrutura, constante desta Lei;

III - A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no inciso IX do artigo 7º desta Lei;

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

V - O enquadramento de cada lote em sua respectiva zona, conforme Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, anexo à Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, os parâmetros urbanísticos incidentes e demais limitações, se existirem.

§ 9º - Documentos relativos à área a ser parcelada, que deverão ser anexados ao Projeto de Loteamento:

I - Título de propriedade;

II - Certidões negativas de tributos municipais.

Art. 11 - O prazo máximo para aprovação do Projeto de Loteamento, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta dias).

CAPÍTULO VII
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 12 - O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, de certidão negativa e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado, na escala 1:500, contendo as seguintes indicações:

I - Situação do imóvel, com as vias existentes e loteamentos próximos;

II - Tipo de uso predominante no local;

III - Áreas e testadas mínimas, determinadas no inciso XI do artigo 7º desta Lei, válidas para a zona em que estiver localizado o imóvel;

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

V - Dimensões lineares e angulares;

VI - Perfis do terreno;

VII - Indicação das edificações existentes.

§ 1º - Caso a área a ser desmembrada seja superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), cabe à Prefeitura Municipal a análise técnica da mesma e, sendo detectada a necessidade de qualquer alteração nas vias existentes, o projeto será considerado loteamento, devendo ser aplicadas as exigências que lhe cabem.

§ 2º - Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos deverão ter a(s) assinatura(s) do(s) responsável(veis) e deverão estar dentro das especificações da ABNT.

§ 3º - Quando se tratar de imóvel que já possua cadastro na Prefeitura e esteja inserido na planta Municipal, serão dispensadas aos requerentes as exigências dos incisos II a VII.

Art. 13 - Após examinada e aceita a documentação, será concedida Licença de Desmembramento e Remembramento para averbação no Registro de Imóveis.

Parágrafo único - Somente após a averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis o município poderá conceder licença para construção nos mesmos.

Art. 14 - A Licença a que se refere o artigo anterior só poderá ser concedida quando:

I - Os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme estabelecido no inciso XI do artigo 7º desta Lei;

II - A parte restante do lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas no inciso anterior.

Art. 15 - O prazo máximo para aprovação do Projeto de Desmembramento e Remembramento, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

Art. 16 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

Parágrafo único - A Prefeitura Municipal deverá fixar os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no inciso III do artigo 7º desta Lei.

CAPÍTULO VIII
DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 17 - Recebido o Projeto de Loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá ao exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Capítulo VI.

§ 1º - A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações necessárias.

§ 2º - A Prefeitura Municipal disporá de 60 (sessenta) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes no que lhes disser respeito.

Art. 18 - Aprovado o Projeto de Loteamento e deferido o processo, a Prefeitura baixará o Decreto de Aprovação de Loteamento e expedirá o Alvará de Loteamento.

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

Art. 19 - O loteador deverá apresentar à Prefeitura Municipal, antes da liberação do Alvará de Loteamento, os seguintes projetos de execução, previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducar a aprovação do Projeto de Loteamento:

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

II - Projeto das obras de escoamento das águas pluviais e superficiais;

III - Projeto da rede de abastecimento de água;

IV - Projeto das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

V - Projeto das obras complementares, quando necessárias.

Parágrafo único - Os projetos de execução citados no presente artigo deverão ser acompanhados de:

a) Orçamento;

b) Cronograma fisico-financeiro.

Art. 20 - No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso, no qual se obrigará a:

I - Executar as obras de infra-estrutura referidas no inciso IX do artigo 7º desta Lei, conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto no § 2º deste artigo;

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 em termos de condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

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

IV - Não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos de infra-estrutura e da assinatura da caução, a que se refere o artigo 22, para garantia da execução das obras;

V - Não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

VI - Utilizar modelo de Contrato de Compra e Venda, conforme exigência do § 8º do artigo 10 desta Lei.

§ 1º - As obras que constam do presente artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 2º - O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os incisos I e II deste artigo será fixado entre o loteador e a Prefeitura, quando

da aprovação do Projeto de Loteamento, não podendo ser este prazo superior a 2 (dois) anos.

Art. 21 - No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e os serviços que o loteador deverá executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 22 - Para fins de garantia da execução das obras e dos serviços de infra-estrutura urbana exigidos para o loteamento, antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento cujo valor corresponda ao custo dos serviços e das obras.

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

§ 2º - O proprietário poderá caucionar áreas localizadas fora do loteamento, desde que em comum acordo com a Prefeitura Municipal.

I - A Prefeitura poderá liberar proporcionalmente a garantia de execução à medida que os serviços e as obras forem concluídos;

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

Art. 23 - Após a aprovação do Projeto de Loteamento, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando:

I - Título de Propriedade do Imóvel;

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

III - Certidões:

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.

IV - Certidões Negativas:

a) De tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

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

c) De ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública.

V - Cópia do Ato de Aprovação do Loteamento;

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

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

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

§ 1º - No ato do registro do Projeto de Loteamento, o loteador transferirá ao município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme inciso III do artigo 7º desta 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 de Loteamento.

Art. 24 - Uma vez realizadas as obras e os serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará à Prefeitura, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

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

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

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

Art. 25 - Esgotados os prazos previstos, e caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal deverá executá-los e promover a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma do artigo 22, que se constituirão em bem público do município.

Art. 26 - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes dos lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, devendo ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º - Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado deverá apresentar novas plantas, de conformidade com o disposto nesta Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal.

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

Art. 27 - A aprovação de projetos de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes antigas ou às disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 28 - Fica sujeito à cassação do Alvará, 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 loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas federais e estaduais pertinentes;

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

III - Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

Art. 29 - Chegando ao conhecimento da Prefeitura Municipal, após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno realizado sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será comunicado, através de Notificação de Embargo, e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação, ficando proibida a continuação das obras.

Art. 30 - Caso ocorra decurso do prazo ou não sejam cumpridas as exigências constantes da Notificação de Embargo, será lavrado o Auto de Infração, com a respectiva aplicação de multa, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

§ 1º - A multa a que se refere este artigo poderá variar entre 50 (cinqüenta) e 550 (quinhentas e cinqüenta) UFIR - Unidade Fiscal de Referência.

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

§ 3º - A persistência da infração ou a reincidência específica da mesma acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da anterior e assim sucessivamente, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades de construir no município pelo prazo de 2 (dois) anos.

Art. 31 - São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o disposto na presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 32 - Para graduar a multa, quando da sua aplicação, ter-se-á em vista:

a) A maior ou menor gravidade da infração;

b) As suas circunstâncias;

c) Os antecedentes do infrator.

Art. 33 - Lavrado o Auto de Infração e comunicado o infrator, este, a partir da data da comunicação, deverá efetuar o recolhimento amigável da multa dentro de 5 (cinco) dias úteis, caso contrário será feita a cobrança judicial.

Art. 34 - Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos regulamentares serão atualizados nos seus valores monetários, na base dos coeficientes de correção monetária que estiverem em vigor na data de liquidação das importâncias devidas.

CAPÍTULO X
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 35 - Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados e inscritos no Registro de Imóveis sem a aprovação da Prefeitura, em época anterior à presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão avaliados pela equipe técnica da Prefeitura e pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano.

§ 1º - A aprovação será feita mediante Decreto do Prefeito Municipal, baseada no relato proveniente da avaliação a que se refere o *caput* deste artigo.

§ 2º - A aprovação estará condicionada ao pagamento da multa prevista no Capítulo IX desta Lei e, também, à cessão das áreas de uso público ou o correspondente em dinheiro à época das primeiras alienações.

§ 3º - No Decreto deverão constar as condições e as justificativas que levam a Prefeitura a aprovar estes loteamentos e desmembramentos irregulares.

§ 4º - Caso o grupo de avaliação constate que o loteamento ou o desmembramento não possua condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito solicitando que o Departamento Jurídico seja autorizado a pleitear a anulação do mesmo, caso tenha sido registrado junto ao Registro de Imóveis.

Art. 36 - É parte integrante e complementar desta Lei o anexo referente à Tabela - Áreas e Testadas Mínimas para Lotes Urbanos, não podendo ser interpretado separadamente.

Art. 37 - Caberá à Prefeitura Municipal, nos casos omissos desta Lei, consultar organismos competentes e regulamentar a questão, bem como estabelecer, através de decretos, as normas para aplicação desta Lei.

Art. 38 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as demais disposições em contrário.

Gabinete do **Prefeito Municipal de Carambeí** em 07 de junho de 1999.

ALCI PEDROSO DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal

ANEXO

Parte integrante e complementar da Lei Municipal Nº 108/99

TABELA - ÁREAS E TESTADAS MÍNIMAS PARA LOTES URBANOS		
	ÁREA MÍNIMA*1	**TESTADA MÍNIMA***2
Zona Comercial Central	350 m²	10 m
Zona do Eixo Comercial	350 m²	10 m
Zona Residencial I	450 m²	15 m
Zona Residencial II	250 m²	10 m
Zona Residencial III	200 m²	10 m
Zona Residencial IV	1.000 m²	20 m
Zona de Serviços	1.000 m²	20 m
Zona Industrial I	1.000 m²	20 m
Zona Industrial II	800 m²	20 m
Zona de Expansão Urbana I	450 m²	15 m
Zona de Expansão Urbana II	450 m²	15 m
Zona de Expansão Urbana III	525 m²	15 m
Zona de Expansão Industrial	1.000 m²	20 m
ZONAS DE PRESERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE		
Zonas de Proteção de Solos com Declividade Acentuada	Proibido parcelamento do solo	
Zonas de Proteção de Fundos de Vale	Faixa de drenagem de largura variável conforme Lei de Zoneamento	
Zonas de Preservação Permanente	Proibido parcelamento do solo	
Zonas de Interesse para Lazer	Lazer Público	
Observações	*1Observar o disposto no inciso XIII do artigo 7º desta Lei: Os parcelamentos efetuados em áreas que contenham fundos de vale deverão observar as faixas de drenagem, fixadas no Capítulo IV da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, para a previsão de acréscimos nas dimensões dos lotes atingidos pelas referidas faixas, observado o disposto no inciso IV do artigo 5º desta Lei. *2Observar o disposto no inciso XIV do artigo 7º desta Lei: Os lotes de esquina deverão ter sua testada mínima acrescida de, pelo menos, 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para a sua respectiva zona.	