



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

LEI Nº 1.264 DE 20 DE DEZEMBRO DE 2024.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos do Município de Corbélia.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA, ESTADO DO PARANÁ, decretou, e eu, o Prefeito Municipal, sanciono a seguinte:

LEI

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I Das Considerações Gerais

Art. 1º A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de Corbélia sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, suas alterações posteriores e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do município.

Art. 2º Admite-se no Município de Corbélia as seguintes modalidades de parcelamento do solo:

I - parcelamentos para fins urbanos:

- a) loteamento;
- b) desmembramentos;
- c) subdivisão.

II - parcelamentos para fins rurais;

III - parcelamentos especiais de interesse social;

IV - parcelamentos para fins específicos:

- a) loteamento de sítio de recreio;
- b) loteamento industrial.

Art. 3º A execução de qualquer loteamento e desmembramento no Município de Corbélia depende de prévia licença do Poder Público Municipal.

Art. 4º As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, e



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

desmembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

Art. 5º Esta Lei complementa, sem substituir, as exigências de caráter urbanístico estabelecidas por legislação específica municipal que regule o uso e ocupação do solo e as características fixadas para a paisagem urbana.

Seção II Dos Objetivos

Art. 6º Esta Lei tem como objetivo:

I - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos;

II - promover o exercício da função social da cidade e da propriedade;

III - assegurar a sustentabilidade no uso e na ocupação do solo urbano e rural;

IV - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

V - evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;

VI - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Seção III Das Definições

Art. 7º Para efeito da aplicação da presente Lei, serão adotadas as seguintes definições:

I - Afastamento ou Recuo: menor distância estabelecida pelo Município entre a edificação e a divisa do lote onde se situa, a qual pode ser frontal, lateral ou de fundos;

II - Alinhamento Predial: linha divisória estabelecida entre o lote e o logradouro público;

III - Alvará de Funcionamento: documento expedido pelo Município autorizando o funcionamento de atividades;

IV - Área de Preservação Ambiental: são as destinadas a preservar o ambiente natural do terreno com a cobertura vegetal existente;

V - Área Institucional: aquela reservada em um loteamento para edificações e instalações de equipamentos para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, cultura, saúde e segurança, voltados ao atendimento às necessidades básicas da população, e



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

transferida ao Poder Público por ocasião do registro do projeto de loteamento, ou por outra forma de aquisição legalmente instituída;

VI - Área Líquida ou Comercializável: é a resultante da diferença entre a área total e a área de logradouros públicos e outras áreas destinadas a integrar o patrimônio do Município;

VII - Área *Non Aedificandi*: área onde não é permitido qualquer tipo de edificação;

VIII - Área Total: área abrangida pelo loteamento ou desmembramento, com limites definidos por documento público do registro de imóveis;

IX - Arruamento: abertura de logradouros públicos destinados à circulação, com a finalidade de proporcionar acesso a terrenos ou lotes urbanos;

X - Caixa da Via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;

XI - Ciclovia: pista de uso exclusivo de bicicletas e outros ciclos, com segregação física do tráfego comum;

XII - Coeficiente de Aproveitamento: razão numérica entre a área construída computável da edificação e a área total do lote;

XIII - Condomínio Horizontal: é a subdivisão de gleba em frações ideais, com demarcação de lotes, onde a manutenção do sistema viário, áreas livres e equipamentos de uso comum são de responsabilidade dos condôminos;

XIV - Declividade: a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

XV - 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 e/ou modificação dos já existentes;

XVI - Divisa: linha limítrofe de um lote;

XVII - Edificação: construção limitada por piso, paredes e teto, destinada aos usos residencial, industrial, institucional, comercial e de serviços;

XVIII - Embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

XIX - Equipamentos Comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social, entre outros;

XX - Equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e lógica;

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

XXII - Faixa de Rolamento: área longitudinal da pista destinada à circulação de uma corrente de tráfego de veículos, podendo ser identificada por meio de pintura no



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

pavimento;

XXIII - Faixa Sanitária: área não edificável cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para elementos de sistema de saneamento, drenagem ou captação de águas pluviais;

XXIV - Fração Ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

XXV - Gleba: porção de terra, que ainda não foi objeto de arruamento ou parcelamento;

XXVI - Índices Urbanísticos: são taxas, quocientes, índices e outros indicadores estabelecidos com o objetivo de disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no Município;

XXVII - Infraestrutura Básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, rede de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e pavimentação;

XXVIII - Logradouro Público: área disponível reservada pelo setor público ao trânsito ou paragem de veículos, ou à movimentação de pedestres: jardins, parques, passeios, avenidas, ruas, alamedas, áreas de lazer, calçadas, praças, largos e viadutos;

XXIX - Lote: também denominado "data" é a parcela de terreno delimitado de loteamento ou desmembramento, inscrito no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeiro a via de circulação pública, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões devem atender aos índices urbanísticos definidos pela Lei do Plano Diretor e Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, na zona em que se situe;

XXX - 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;

XXXI - Passeio público, Calçada ou Via de Pedestres: parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso segregada por pintura, nível ou elemento físico, destinada à circulação de pedestres, locação de mobiliário, vegetação e placas de sinalização;

XXXII - Perímetro Urbano: É a linha de contorno que define a área urbana, estabelecida na Lei Municipal.

XXXIII - Profundidade do Lote: distância medida entre o alinhamento predial do lote e uma linha paralela a este, na divisa de fundos do mesmo;

XXXIV - Quadra: terreno circundado por vias públicas, resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;

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

XXXVI - Sustentabilidade: condição de uso e ocupação do solo que assegura a justa distribuição dos benefícios e ônus na utilização dos recursos naturais e bens socioambientais; na preservação e recuperação ambiental; e no desenvolvimento das atividades econômicas, para



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

o bem-estar da população atual e das gerações futuras;

XXXVII - Taxa de Ocupação: é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar;

XXXVIII - Taxa de Permeabilidade: percentual do lote que deve ser livre de edificação para permitir o escoamento da água através do solo;

XXXIX - Termo de Verificação: ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, ver a execução correta das obras exigidas pela legislação competente;

XL - Testada ou Frente do Terreno: largura do lote voltada para a via pública separando o logradouro público da propriedade particular;

XLI - Via de Circulação: a área destinada à circulação de veículos e/ou pedestres.

CAPÍTULO II DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 8º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas urbanas ou de urbanização específica, assim definida por lei municipal.

Parágrafo único. Considera-se área urbana, para fins de aplicação desta Lei, aquela delimitada pela Lei do Perímetro Urbano.

Art. 9º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as legislações federais e estaduais pertinentes.

I - considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - considera-se desmembramento a subdivisão de glebas, em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, nem modificação ou ampliação dos já existentes, respeitado os requisitos urbanísticos e dimensões previstas em lei;

III - considera-se remembramento ou unificação a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitado os requisitos urbanísticos e dimensões previstas em lei;

IV - considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por lei municipal para a zona em que se situe;

V - considera-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas.



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

Art. 10. Não será permitido o parcelamento do solo:

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

II - nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d’água”, seja qual for a sua situação topográfica, num círculo com raio de 50 m (cinquenta metros) contados a partir da nascente;

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

IV - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

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

VI - em terrenos situados em áreas consideradas reservas ecológicas, de acordo com a Resolução nº 303 de 20 de março de 2002, do CONAMA, Conselho Nacional do Meio Ambiente e conforme Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural;

VII - nas faixas de domínio das rodovias estaduais ou federais, a critério do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT ou do Departamento Estadual de Estradas de Rodagem - DER, não podendo nunca ser inferior as dimensões mínimas estabelecidas pelos órgãos acima citados;

VIII - em áreas de preservação ou naquelas em que a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

IX - em áreas cujo parcelamento provoque a destruição de mata nativa ou bosques de valor paisagístico e ambiental relevante para a qualidade de vida da população.

CAPÍTULO III DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Seção I Dos Conceitos Gerais

Art. 11. No contexto do parcelamento do solo, os parâmetros urbanísticos incluem:

I - dimensionamento dos lotes e das quadras;

II - dispor de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário;

III - sistemas de circulação viária interna da área parcelada e de sua integração aos sistemas de circulação viária já existentes da cidade;

IV - ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 30,00 m (trinta) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

V - ao longo das faixas de domínio das rodovias, ferrovias, linha de alta tensão e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 5,00 m (cinco metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Seção II

Dimensionamento de Lotes e Quadras em Loteamentos

Art. 12. As dimensões e áreas mínimas, bem como os usos e os parâmetros de ocupação dos lotes oriundos de parcelamento, serão aqueles da zona em que se localiza a gleba, segundo estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

Art. 13. A maior dimensão das quadras residenciais e comerciais deverá ser 100,00 m (cem metros).

Art. 14. A maior dimensão das quadras em loteamentos industriais deverá ser 240,00 m (duzentos e quarenta metros).

Parágrafo único. Serão admitidos dimensionamentos diferenciados de quadras quando se tratar de parcelamentos de interesse social mediante a análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal de Corbélia - CONCIDADE.

Art. 15. A Municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes em qualquer tipo de parcelamento.

Seção III

Da Rede Viária

Art. 16. As vias dos loteamentos deverão obedecer à hierarquia definida na Lei do Sistema Viário e às diretrizes expedidas pelo Poder Público.

Art. 17. Qualquer gleba objeto de parcelamento para fins urbanos deverá ter acesso por vias públicas, conectando-a a rede viária urbana, mantendo a continuidade da estrutura viária principal.

Art. 18. Nos loteamentos e desmembramentos a beira de rodovias, deverá o loteador seguir as diretrizes Estaduais e Federais para a criação da via de marginal e/ou de acesso.

Art. 19. As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos e outra destinada aos pedestres, as quais deverão ser projetadas e executadas de acordo com as normas estabelecidas pela Lei do Sistema Viário, assim como outras



regulamentações federais e estaduais pertinentes ao tema.

Art. 20. A denominação das vias e logradouros públicos é de competência da Câmara Municipal de Vereadores.

Seção IV

Da Doação de Áreas Destinadas ao Uso Público em Loteamentos

Art. 21. O proprietário da área a ser parcelada deverá ceder ao município, sem custos para este, uma porcentagem da área a ser loteada. Essa porção corresponde às áreas destinadas ao uso público e compreende:

- I - áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários;
- II - áreas destinadas à implantação de praças e áreas públicas de lazer;
- III - áreas destinadas ao Sistema Viário.

§ 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 situados nas faixas *non aedificandi*;
- II - serão sempre determinados pelo Poder Executivo Municipal, levando-se em conta o interesse coletivo.

Art. 22. As áreas destinadas aos equipamentos comunitários e aquelas destinadas a praças e áreas públicas de lazer, devem ser doadas na proporção disposta como segue:

I - a área mínima a ser doada para equipamentos comunitários e áreas públicas de lazer deverá ser definida pela Municipalidade em conjunto com o Conselho de Desenvolvimento Municipal de Corbélia - CONCIDADE;

II - as áreas destinadas às praças e áreas públicas de lazer e aos equipamentos urbanos e comunitários podem ser contíguas, mas não podem sobrepor-se;

III - das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e às praças e áreas públicas de lazer, destina-se no mínimo 10% (dez por cento) do total da área, sendo que 5% (cinco por cento) deverá ser doada no local do empreendimento, e os outros 5% poderão ser recebidos em área no local, pecúnia, área construída ou área em outro local;

IV - a compensação pecuniária do valor referente à área que deverá ser doada, será definida com base no valor atual de mercado da referida área, definido pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal de Corbélia – CONCIDADE, ou órgão competente;

V - a compensação pecuniária deverá ser depositada em conta específica de fundo



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

municipal, a ser criado, para finalidade de desapropriação de áreas para implantação de equipamentos comunitários.

Parágrafo único. A soma das áreas doadas para vias públicas, equipamentos comunitários, praças e áreas públicas de lazer não poderão ser inferior à 35% (trinta e cinco inteiros por cento) do total da área loteada.

Art. 23. A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar ao patrimônio e domínio do município as áreas das vias de circulação, os espaços livres de uso público, as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos constantes do projeto geométrico e do memorial descritivo do loteamento, aprovados pela Prefeitura Municipal.

Art. 24. Os imóveis constituídos por espaços livres de uso público, por áreas de equipamentos comunitários não poderão ter a sua destinação alterada pelo parcelador ou pelo Poder Público Municipal, a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas em legislação federal.

Art. 25. As áreas destinadas ao Sistema Viário devem ser doadas em quantidade que permita:

- I - o acesso a pelo menos uma testada do lote gerado por meio do parcelamento;
- II - o atendimento ao disposto pelos parâmetros da Lei do Sistema Viário Municipal.

§ 1º As vias de loteamento deverão seguir a hierarquia conforme definido pela Lei do Sistema Viário Municipal e articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

§ 2º Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário ou loteador recebendo, no mínimo, a infraestrutura estabelecida pela Lei do Sistema Viário Municipal.

CAPÍTULO VI DOS PARCELAMENTOS PARA FINS RURAIS

Art. 26. A Zona Rural do Município somente poderá ser parcelada para fins de exploração agropastoril e os usos permissíveis especificados na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural do Município.

Parágrafo único. Somente serão permitidos, na área rural, os usos necessários às atividades agropecuárias ou de caráter eminentemente rural, os usos industriais mediante aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal de Corbélia - CONCIDADE, ou órgão competente, e os usos habitacionais de caráter unifamiliar e de apoio às atividades agropecuárias.



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

Art. 27. O parcelamento da Zona Rural deverá atender aos seguintes requisitos:

I - deve ser registrada uma área de Reserva Legal florestal dentro do imóvel, podendo, alternativamente, ser localizada fora dele, desde que esteja na mesma bacia hidrográfica, preferencialmente concentrada em uma única área, previamente aprovada pelo órgão ambiental competente;

II - as diretrizes viárias estabelecidas na Lei do Sistema Viário do Município devem ser estritamente respeitadas no que diz respeito às estradas rurais.

Parágrafo único. Fica a Cargo do Poder público a manutenção de carreadores e estradas rurais para circulação de pessoas e veículos, com readequação, cascalhamento ou moto nivelamento, podendo, para tanto, realizar a cobrança de tais serviços, conforme previsto em lei municipal específica.

Art. 28. O proprietário de lote, objeto de parcelamento na Zona Rural, terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o parcelamento na circunscrição imobiliária competente.

Art. 29. Não serão exigidos para os parcelamentos na Zona Rural para fins rurais, os demais requisitos previstos nesta Lei.

CAPÍTULO V DOS PARCELAMENTOS ESPECIAIS E PARA FINS ESPECÍFICOS

Art. 30. Os loteamentos de que trata este Capítulo somente poderão ocorrer em zonas previstas na Lei de Uso do Solo Urbano e Rural para tal finalidade ou em áreas previamente definidas pelo Plano Diretor.

Art. 31. Na hipótese de loteamentos e desmembramentos ocorrerem em Macrozonas de Expansão ainda não regulamentadas, fica sujeito à aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal ou órgão competente, a indicação de diretrizes e parâmetros a serem seguidos em conformidade a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural vigente.

Parágrafo único. O órgão competente, poderá exigir diretrizes e parâmetros complementares para a aprovação de loteamentos e desmembramentos de lotes que ocorrerem em Macrozonas de Expansão.

Art. 32. O encaminhamento de projetos para aprovação de parcelamento de Interesse Social, loteamento para fins industriais e loteamento de sítios de recreio atenderão, além dos requisitos exigidos nesta Lei e demais legislações em vigor para os loteamentos, às disposições específicas deste Capítulo.



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

Seção I Dos Parcelamentos de Interesse Social

Art. 33. São de interesse social os projetos de loteamento, parcelamento e habitação vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da administração pública e ou de entidades autorizadas por Lei.

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável ao registro no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aqueles que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público Municipal.

Art. 34. Os Parcelamentos de Interesse Social somente poderão ocorrer nas Zonas previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

§ 1º Os Parcelamentos de Interesse Social deverão atender os seguintes critérios, além das demais disposições cabíveis:

I - deverão ser atendidos pela mesma infraestrutura mínima exigida para os demais loteamentos;

II - o dimensionamento dos lotes deverá obedecer às disposições da Lei de Uso do Solo Urbano e Rural.

§ 2º Somente poderão ocorrer parcelamentos de interesse social em outras Zonas que não aquelas estabelecidas no *caput* do artigo, nos casos de regularização de parcelamento ou ocupação urbana havida antes da vigência da Lei do Plano Diretor.

Art. 35. No caso de parcelamentos de cunho social, a Administração garantirá o atendimento às exigências estabelecidas no Capítulo VI, referentes à infraestrutura mínima necessária. Tais exigências abrangem as garantias indispensáveis para a implementação dessas infraestruturas, bem como os prazos estipulados para sua conclusão.

Seção II Dos Loteamentos Industriais

Art. 36. No parcelamento para fins industriais é obrigatória a reserva de área para implantação de equipamentos comunitários e para proteção ambiental, observadas as disposições do Capítulo III desta Lei.

Art. 37. Os parcelamentos para fins industriais localizados ao longo da Rodovia BR-369, poderão utilizar para o cálculo da área de proteção ambiental mencionada no artigo precedente, parte da área *non aedificandi* mencionada no inciso IV do Art. 10 desta Lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

§ 1º Nos loteamentos industriais as áreas verdes deverão ser dimensionadas na relação mínima de 2% (dois por cento) da área total da gleba.

§ 2º A faixa de área verde *non aedificandi* deve ser disposta ao longo do perímetro da zona industrial, com uma largura não inferior a 25 m (vinte e cinco metros).

Art. 38. Os loteamentos para fins industriais deverão atender os seguintes critérios, além das demais disposições cabíveis:

I - deverão ser atendidos pela mesma infraestrutura mínima exigida para os demais loteamentos;

II - o dimensionamento dos lotes deverá obedecer às disposições da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

Art. 39. A Aprovação do Projeto de loteamentos para fins Industriais dependerá do prévio licenciamento pelos órgãos competentes, bem como da aprovação do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 40. Nos loteamentos industriais, a percentagem da Área Institucional destinada à incorporação ao Patrimônio Público Municipal poderá ser diminuída em relação ao disposto no inciso III do Art. 21.

Parágrafo único. Essa redução de que trata o *caput* fica sujeita à deliberação do Conselho de Desenvolvimento Municipal de Corbélia - CONCIDADE, devidamente embasada em análise e parecer técnico.

Seção III Dos Loteamentos de Sítios de Recreio

Art. 41. Para efeitos desta Lei, considera-se como Sítios de Recreio áreas fora do perímetro urbano das sedes distritais para finalidades específicas de habitação e lazer de baixa densidade populacional.

Art. 42. As áreas de Sítio de Recreio, estão previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, cabendo ao Poder Público, em colaboração com a aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CONCIDADES Corbélia, cumprir o regulamento da Lei Municipal nº 1.182, de 16 de dezembro de 2022.

Parágrafo único. A escolha das áreas destinadas a Sítios de Recreio deve pautar-se por critérios que visem à promoção da preservação ambiental, segurança e desenvolvimento sustentável, em conformidade com as diretrizes das legislações estaduais e federais aplicáveis.

Art. 43. Os Loteamentos de Sítios de Recreio deverão ser atendidos pela seguinte



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

infraestrutura mínima, salvo maiores exigências da lei que criar a área de urbanização específica:

- I - abertura e pavimentação dotadas de cascalhamento ou piso superior das vias públicas;
- II - sistema de distribuição de água potável;
- III - sistema de distribuição de energia elétrica;
- IV - iluminação pública;
- V - solução para o esgotamento sanitário e tratamento de efluentes;
- VI - arborização viária.

Art. 44. Para a aprovação e implementação de Sítios de Recreio os interessados devem submeter seus projetos aos órgãos competentes do Município, seguindo as diretrizes estipuladas quanto à localização, infraestrutura, e demais requisitos estabelecidos na Lei Municipal nº 1.182, de 2022, que versa sobre a aprovação e implementação dos sítios de recreio.

Art. 45. O projeto do Sítio de Recreio, para ser aprovado pela Municipalidade, primeiro, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal de Corbélia - CONCIDADE, no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislação em vigor.

Seção IV Dos Condomínios Horizontais

Art. 46. A denominação Condomínio Horizontal, atribui-se à divisão de lotes e gleba em lotes para edificação, não havendo efetivamente o parcelamento do solo nos termos legais.

§ 1º Um condomínio horizontal é caracterizado pela formação de lotes autônomos com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, confinando-se com outras de utilização comum dos condôminos.

§ 2º No condomínio horizontal o terreno “loteado” não perde sua individualidade objetiva, assim sendo cada condômino passa a ter uma fração ideal do terreno a ser urbanizado.

§ 3º A fração ideal deverá atender aos parâmetros de ocupação e dimensões mínimas de lotes definidas para a zona na qual se situem, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural do Município.

Art. 47. Aos condomínios horizontais aplicam-se, no que couber, desde a análise à aprovação, as disposições relativas aos loteamentos acrescidas das seguintes exigências:

- I - reserva de área de 6% (seis por cento) externa ao condomínio, para uso



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

institucional, sendo exigida área mínima de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados);

II - 10% (dez por cento) da gleba reservada às áreas verdes internas;

III - manutenção de todos os serviços internos por conta do condomínio;

IV - as vias de acesso serão articuladas com o sistema viário, não sendo permitidas interrupções de vias principais e coletoras, existentes ou projetadas;

V - as dimensões e padrões construtivos das vias devem seguir ao disposto na Lei do Sistema Viário Municipal;

VI - a maior distância de área murada não poderá exceder às dimensões de 250,00 (duzentos e cinquenta) metros;

VII - os índices urbanísticos devem ser obedecidos conforme o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, para a área em que se situe;

VIII - as edificações devem obedecer ao disposto no Código de Obras e Edificações, e na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, e ainda deverá ter complementado com a criação da convenção interna do condomínio;

IX - indicar o local acessível destinado a armazenamento para coleta de resíduos sólidos.

Art. 48. Não será permitido Projeto de Condomínio Horizontal com área superior a 62.500,00 m² (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 49. Os interessados na aprovação de condomínios horizontais em imóvel de sua propriedade deverão encaminhar à Administração Pública Municipal, requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

I - certidão negativa de ônus do imóvel, expedido pela circunscrição imobiliária competente;

II - certidão de inteiro teor do imóvel, também expedido pela circunscrição imobiliária competente.

Parágrafo único. No caso da extinção do condomínio, as áreas comuns e o sistema de circulação serão doados ao município, sem qualquer ônus à municipalidade que passará a encarregar-se de sua manutenção.

Seção V Dos Condomínios Verticais

Art. 50. Condomínios Verticais são construções realizadas de forma vertical com múltiplos andares, composto por unidades residenciais ou comerciais.

Art. 51. No condomínio vertical, os moradores possuem propriedade privada de



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

suas unidades, mas compartilham a responsabilidade de manter e gerenciar as áreas comuns do edifício, como hall de entrada, elevadores, áreas de lazer e corredores.

Art. 52. Serão admitidos condomínios residenciais verticais conforme zonas tipificadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Nos condomínios verticais serão reservadas áreas de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação, conforme o Código de Obras e Edificações.

CAPÍTULO VI DA INFRAESTRUTURA

Art. 53. Toda infraestrutura básica deverá conectar-se com as redes existentes.

Parágrafo único. Considera-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, rede de abastecimento de água potável, solução adequada de esgotamento sanitário, pavimentação viária e rede de energia elétrica pública e domiciliar.

Art. 54. Todo projeto de loteamento deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

I - demarcação das quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas, por meio de marcos que deverão ser mantidos pelo loteador em perfeitas condições até 01 (um) ano após a aprovação do loteamento;

II - rede de drenagem de águas pluviais aprovada pela concessionária de acordo com as normas do órgão competente;

III - rede de abastecimento de água potável aprovada pela concessionária de acordo com as normas da respectiva concessionária;

IV - disposição adequada de esgotamento sanitário de acordo com as normas da respectiva concessionária;

V - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, em led, de acordo com as normas municipais e da concessionária;

VI - pavimentação das pistas de rolamento das vias de circulação e de acesso, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei do Sistema Viário do Município;

VII - arborização dos passeios e dos canteiros das avenidas, com a densidade mínima de uma árvore por lote ou data, de acordo com Plano Municipal de Arborização Urbana;

VIII - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar.



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

§ 1º Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal;

§ 2º A Prefeitura Municipal exigirá, para aprovação do loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi*, quando conveniente e necessário na frente, lado ou fundo do lote para rede de água, esgoto, drenagem e outros equipamentos urbanos.

Art. 55. Quando não for possível dar escoamento por gravidade, por meio de passagem em vias públicas, às águas pluviais ou àquelas das redes de coleta de esgoto sanitário, os lotes situados a jusantes deverão ser gravados de servidão pública de passagem para equipamentos urbanos que sirvam aos lotes situados a montante.

Parágrafo único. Nos fundos de vales e talvegues será obrigatória a reserva de faixas sanitárias, com servidão para o escoamento das águas pluviais e passagem das redes de esgoto, sendo esta faixa proporcional a bacia hidrográfica contribuinte, respeitada uma largura mínima de 4 m (quatro metros) e uma largura máxima de 20 m (vinte metros).

Art. 56. O posteamento das concessionárias de energia elétrica e telefônica deverá seguir o delimitado pelo município, através de certidão de alinhamento.

Art. 57. O loteamento deverá especificar ruas ou avenidas centralizadas para fins de atividades comerciais e prestações de serviços, obedecendo no que couber, as determinações da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural do Município e diretrizes da Lei do Sistema Viário.

Art. 58. As obras e serviços de infraestrutura urbana, exigida para loteamento deverão ser executados de acordo com seu cronograma físico, devidamente aprovado pelo município.

§ 1º Todas as obras e serviços exigidos bem como qualquer outra benfeitoria efetuada pelo interessado, nas vias e praças pública e nas áreas de uso institucionais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

§ 2º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma de obras, a Prefeitura Municipal executará judicialmente a garantia oferecida. Podendo o município assumir a execução das obras de forma direta ou indireta, revertendo em favor do município o montante da garantia até que seja ressarcido o valor das despesas decorrentes da execução das obras, acrescido de 10% (dez por cento) a título de taxa de administração, liberando o restante das garantias ao loteador em caso de existência de saldo.

§ 3º Para efeito de ressarcimento das despesas decorrentes da execução das obras, fica o município autorizado a realizar leilão na forma da lei, dos bens oferecidos em garantia até a liquidação total do débito relativo ao desembolso efetuado pelo município, mais o valor



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

correspondente a taxa de administração.

§ 4º A critério do município, o mesmo poderá ficar de posse dos imóveis até o montante das despesas, desde que realize avaliação prévia das garantias oferecidas que deverá ser feita através de Comissão nomeada em Portaria do Poder Executivo.

Art. 59. 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, que deverá ser encaminhado à Prefeitura para liberação da caução respectiva.

Seção I Dos Prazos

Art. 60. As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os loteamentos deverão ser executados segundo o cronograma físico previamente aprovado pela Administração Municipal.

§ 1º O loteador terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação do loteamento para executar os serviços e obras de infraestrutura nele exigidas, prazo esse prorrogável por mais 24 (vinte e quatro) meses mediante justificativa, a critério da Administração Municipal e autorizada por meio de Decreto.

§ 2º Qualquer alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionadas neste artigo deverá ser submetida à aprovação da Administração Municipal, mediante requerimento acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

Seção II Das Garantias

Art. 61. A fim de assegurar a implantação da infraestrutura urbana exigida, o Poder Público Municipal caucionará alguns lotes, de acordo com o estabelecido na Lei Federal nº 6.766, de 1979, que dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano.

§ 1º A caução será formalizada por meio de escritura pública, a qual deve ser averbada no registro imobiliário competente no momento do registro do loteamento, sendo os custos respectivos de responsabilidade do loteador.

§ 2º O bem-posto em garantia, deve ter valor não inferior a 100% (cem por cento) do custo, previsto pela Prefeitura, da realização das obras e serviços legalmente exigidos, cabendo ao Executivo Municipal a decisão sobre a aceitação do bem indicado.

§ 3º Na medida em que os serviços e obras de infraestrutura urbana forem concluídos a Prefeitura poderá, quando solicitada, liberar a garantia correspondente aos serviços ou obras executados.

§ 4º Esgotado o prazo de execução das obras mínimas de infraestrutura exigidas por



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

meio da presente Lei, poderá o município assumir a execução das obras de infraestrutura, revertendo em benefício próprio as garantias oferecidas pelo loteador, assegurando ao loteador o direito de comercialização dos lotes restantes depois de descontado a importância desembolsada pelo município, referente às despesas de execução das obras de infraestrutura realizadas pelo município junto ao loteamento.

§ 5º Depois de concluído 60% (sessenta por cento) de toda a infraestrutura exigida, o Poder Executivo liberará a venda dos lotes já atendidos pelas exigências desta Lei, ficando os 40% (quarenta por cento) restante, vinculados ao cumprimento dos requisitos exigidos, ou seja, a execução da infraestrutura restante.

Seção III Da Fiscalização

Art. 62. O loteamento será submetido à fiscalização do Município e dos órgãos competentes, quando da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana.

§ 1º Deverá ser comunicado, por escrito, ao município e aos órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

§ 2º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviços de infraestrutura exigida para o loteamento.

§ 3º Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá a Prefeitura por intermédio de requerimento que seja vistoriada através de seu órgão competente.

§ 4º Após a vistoria a Prefeitura expedirá um Laudo de Vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com as Exigências Municipais baixará também Decreto de Aprovação de Implantação do Traçado e Infraestrutura de Loteamento.

§ 5º Estando as obras em desacordo com os projetos aprovados, ou com as exigências do ato de aprovação, serão embargadas.

§ 6º No auto de embargo constarão:

I - nome do loteamento;

II - nome dos proprietários;

III - nome dos responsáveis técnicos;

IV - razão do embargo;

V - data do embargo;

VI - assinatura do responsável pela implantação das obras.

§ 7º Os embargos sempre serão acompanhados de intimação para a regularização das obras, sem prazo fixado.

§ 8º Verificada pela repartição competente a remoção da causa do embargo, o



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

mesmo será levantado.

§ 9º Constatado que o responsável pela obra não atendeu pelo embargo, serão tomadas as medidas judiciais necessárias ao cumprimento.

§ 10. A Prefeitura comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente, e informará a população por meio de colocação de placas indicativas do embargo no local do loteamento.

CAPÍTULO VII DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 63. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente registrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, projetos, memoriais descritivos, orçamento, planilha de cálculo, cronograma físico ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação da Prefeitura.

§ 1º São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos junto ao conselho técnico competente conforme suas atribuições profissionais.

§ 2º A responsabilidade civil para serviços do projeto, cálculo e especificações, cabe aos seus autores e responsáveis técnicos pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

§ 3º A municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade pelos projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

CAPÍTULO VIII DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Seção I Das Diretrizes Básicas

Art. 64. Antes de iniciar a elaboração do projeto de loteamento, o interessado deve formalmente solicitar à Prefeitura Municipal a emissão da certidão de viabilidade. Para tal, é imprescindível apresentar a seguinte documentação:

I - requerimento devidamente preenchido e assinado;

II - matrícula do imóvel atualizada em 30 (trinta) dias;

III - certidões negativas;

IV - projeto georreferenciado em conformidade com a rede geográfica municipal, contendo pelo menos:

a) as divisas da gleba a ser loteada;

b) as curvas de nível à distância adequada;



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

- c) a localização dos cursos d'água, locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
- d) a indicação de árvores, bosques e florestas, e área de recreação;
- e) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- f) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- g) as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
- h) benfeitorias existentes;
- i) servidões existentes, faixas de domínio de rodovias no local e adjacências da área a ser loteada;
- j) cálculo da área do imóvel;
- k) orientação magnética.

Art. 65. A Prefeitura Municipal indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, as diretrizes de acordo com esta Lei, e a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o Sistema Viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do Sistema Viário Principal, com as vias de circulação do município que deverão ter continuidade na gleba a lotear;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas *non aedificandi*;

V - a zona ou zonas do uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;

VI - a taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, o coeficiente de aproveitamento, os recuos, e outros índices urbanísticos previstos para área, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural do Município.

§ 1º A Prefeitura Municipal ouvindo o Conselho de Desenvolvimento Municipal terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para apresentar as diretrizes de loteamento ao interessado.

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, a partir da expedição, durante o qual o interessado apresentará o projeto definitivo.



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

Seção II Do Projeto Definitivo

Art. 66. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o requerente apresentará o projeto contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras, que será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais, e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 3º do Art. 55 desta Lei.

§ 1º Os desenhos conterão pelo menos:

I - planta geral do loteamento, com topografia indicada por curvas de nível de metro em metro, na escala máxima de 1:1.000, com marcação do norte verdadeiro e magnético;

II - a subdivisão das quadras em lotes ou datas, com as respectivas dimensões e numerações;

III - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

IV - os perfis longitudinais (escala 1:2.000) e transversais (escala 1:500) de todas as vias de circulação e logradouros públicos;

V - a indicação de marcos e alinhamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VII - as faixas de domínio, servidão e outras restrições impostas por Lei Municipal, Estadual ou Federal;

VIII - dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulo das vias;

IX - anteprojeto, da rede de escoamento das águas pluviais, com indicação de obras de artes, quando exigidas e necessárias à conservação do logradouro;

X - anteprojeto da rede de distribuição de iluminação pública e particular;

XI - quadro geral indicando: a área total da gleba; o número e área dos lotes vendáveis; área total das vias; total das áreas institucionais; total das áreas de praças e total das áreas de preservação ambiental se for o caso.

§ 2º O memorial descritivo deverá conter obrigatoriamente, pelo menos:

I - a denominação do loteamento;

II - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e fixação das zonas de uso predominante;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município, no



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

ato de registro do loteamento;

IV - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes na certidão de viabilidade do loteamento, referida no Art. 61 desta Lei;

V - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existente no loteamento e adjacente;

VI - limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área pública total, discriminando áreas das vias, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens.

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto às aprovações consequentes.

Seção III Da Aprovação do Loteamento

Art. 67. Após a conclusão do projeto definitivo, elaborado com base nos elementos fornecidos pelo órgão competente, o requerente solicitará a aprovação por meio do formulário específico. O pedido deve ser acompanhado dos seguintes elementos:

I - cópia aprovada da planta de diretrizes;

II - cópia do projeto definitivo conforme descrito na seção anterior;

III - certidão vintenária do imóvel a ser loteado;

IV - certidão de inteiro teor expedida pelo Registro de Imóveis, referente ao terreno a ser loteado;

V - certidão negativa de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;

VI - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

VII - certidão negativa de ações penais com respeito a crimes contra o patrimônio e contra a administração pública, com referência a loteadora ou loteador;

VIII - autorização do Instituto Água e Terra - IAT e Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, conforme Lei Federal nº 4.778 de 22 de setembro de 1965;

IX - autorização das autoridades militares competentes, em caso de loteamento em imóveis especiais;



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

X - modelo de contrato de compromisso de compra e venda das unidades parceladas do loteamento;

XI - memorial descritivo da área original e do loteamento;

XII - discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução da infraestrutura urbana;

XIII - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana;

XIV - comprovante de pagamento dos emolumentos e taxas;

XV - certidão comprovando estar a área dentro do perímetro urbano.

Art. 68. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal e por profissionais legalmente habilitados para o projeto, com as respectivas ART e/ou RRT.

Art. 69. De posse de toda a documentação exigida, a Administração Pública Municipal terá um prazo de 30 (trinta) dias para se pronunciar sobre a aprovação ou exigências recaídas sobre o projeto em relação a presente Lei.

§ 1º Caso haja exigências a serem cumpridas, o interessado deverá fazê-lo, e reapresentar o projeto à Prefeitura em 30 (trinta) dias;

§ 2º Reapresentando o projeto, a Administração Pública Municipal terá novo prazo de 30 (trinta) dias para o novo pronunciamento.

Seção IV

Das Modificações em Projetos de Loteamentos

Art. 70. Depois de aprovado o loteamento e durante o prazo de vigência desse ato, conforme definido no § 1º do Art. 57 desta Lei, o loteador poderá requerer modificação total ou parcial dos projetos de loteamento.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis e medidas resultantes em consequência da locação definitiva e não se modificando o traçado e a localização das ruas, o loteador apresentará as novas plantas em conformidade com o disposto nesta Lei, para que lhe seja fornecido novo Alvará de Licença pelo setor competente;

§ 2º Quando houver modificação substancial, o projeto será examinado, observando-se todas as disposições desta Lei, expedindo-se então o novo Alvará de Licença e baixando-se novo Decreto de Aprovação.

Art. 71. Toda e qualquer modificação, total ou parcial, secundária ou substancial, no projeto do loteamento, durante a vigência do Alvará de Licença de execução, dependerá de prévia anuência de todos os titulares de direito sobre os lotes vendidos ou compromissados à



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

venda.

CAPÍTULO IX

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 72. Para a aprovação de projeto de desmembramento e remembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba ou lote, expedida pelo cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvada o disposto no § 4º do Art. 71, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III - projeto geométrico do desmembramento ou remembramento, por lote ou data;
- IV - memorial descritivo dos lotes ou datas, com as devidas confrontações;
- V - as certidões e documentos mencionados nos incisos IV e V do Art. 67 desta Lei.

§ 1º 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.

§ 2º Depois de examinada e aceita a documentação será concedida a licença para o desmembramento, ou remembramento para averbação no Registro de Imóveis.

§ 3º Somente após averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para edificação nos mesmos.

§ 4º A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitido quando:

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

Art. 73. Aplica-se ao desmembramento e remembramento, no que couber, a disposição urbanística da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

CAPÍTULO X

DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 74. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submeter ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob a pena de



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

caducidade da aprovação, acompanhada dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos § 4º e § 5º deste artigo;

II - uma planta do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos;

III - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

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 - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome de 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 ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

VI - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pelo município, da execução das obras exigidas pela legislação municipal;

VII - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão, do qual constatarão obrigatoriamente as indicações previstas no Capítulo XI desta Lei;

VIII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º Os períodos referidos nos incisos IV, alínea “b”, e V alíneas “a”, “b” e “d”, tomarão por base a data do pedido de registro de loteamento, devendo todas elas ser extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto os referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará perante o juiz competente.

§ 3º A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação e promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

processo de desapropriação judicial em curso e emissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado ou o Município, ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 5º No caso de que se trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI 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 formulada por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

Art. 75. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com croqui de localização da área, edital do pedido de registro em 03 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data última publicação.

§ 1º Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial de Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, para que sobre ela se manifestem no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2º Ouvido o Ministério Público no prazo de 05 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3º O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 4º Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 76. O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

§ 1º No Registro de Imóveis será feito o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

§ 2º 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 Seção IV do Capítulo III desta Lei.

Art. 77. Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá,



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas as circunscrições. Denegado o registro em qualquer circunscrição, essa decisão será comunicada, pelo Oficial do Registro de Imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4º deste artigo.

§ 1º Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

§ 2º É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

§ 3º Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 4º O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal.

Art. 78. Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 79. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do loteador, com anuência do Poder Público Municipal, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência do Poder Público Municipal.

Parágrafo único. O município só poderá se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

Art. 80. O processo de loteamento e os contratos depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

CAPÍTULO XI DOS CONTRATOS

Art. 81. São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

de cessão, os que atribuíam direito e adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito reais oponíveis a terceiros.

Art. 82. Os compromissos de compra e venda, assim como as cessões ou promessas de cessão, deverão ser formalizados por meio de escritura pública ou instrumento particular, sendo indispensável que o referido documento cumpra com as disposições mínimas estabelecidas pela Lei Federal nº 6.766, de 1979.

Art. 83. 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 pela Prefeitura Municipal, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbação.

CAPÍTULO XII DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 84. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal, ou Ministério Público deverá promover a notificação ao loteador prevista no *caput* deste artigo.

Art. 85. A Prefeitura Municipal, se desatendida pelo loteador à notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano, e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º A Prefeitura Municipal ao promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do Art. 38 da Lei Federal nº 6.766, de 1979, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante ao loteador, aplicando-se o disposto no Art. 81 desta Lei.

§ 3º No caso de o loteador não cumprir o estabelecimento no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal poderá receber as prestações aos adquirentes, até o valor devido.

§ 4º A Prefeitura Municipal para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a dispender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

§ 5º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, não poderá contrariar o disposto no Art. 10 desta Lei.

Art. 86. Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de compra e venda devidamente confirmado.

Art. 87. Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 88. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso II do Art. 10 desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

Art. 89. O município poderá expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 90. O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 91. O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 92. Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 93. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será sempre o da comarca da situação do lote.

Art. 94. As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

CAPÍTULO XIII DISPOSIÇÕES PENAIS

Seção I Considerações Gerais

Art. 95. Constitui crime contra a Administração Pública:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou normas do Estado e do Município;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo;

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

Art. 96. As infrações da presente Lei darão ensejo de cassação de alvará de embargo administrativo da obra e aplicação de multas fixadas pela municipalidade, além de constituir crime contra a Administração Pública, previsto nos artigos 50, 51 e 52 da Lei Federal nº 6.766, de 1979.

Seção II Das Infrações e Sanções

Art. 97. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta, sem prejuízo das



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

medidas de natureza civil e criminal prevista na Lei Federal nº 6.766, de 1979, a aplicação das seguintes sanções: multa, embargo, degeneração e cassação de licença para parcelar.

Art. 98. Consideram-se infrações específicas as disposições desta Lei, com aplicação das sanções correspondentes:

I - iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado, ou em desacordo com as disposições da legislação e normas Federais e Estaduais, bem como prosseguir com as obras depois de esgotados os eventuais prazos fixados. Sanção: embargo das obras, intimação para licenciamento do projeto e multa de 10 a 100 vezes a UFM – Unidade Fiscal Municipal;

II - não observar as diretrizes, especificações e detalhes estabelecidos no projeto previamente aprovado. Sanção: embargo das obras, e multas de 5 a 100 vezes o UFM – Unidade Fiscal Municipal, por hectare;

III - faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízos a logradouros públicos, em razão da execução de obras de parcelamento do solo. Sanção: multa de 5 a 100 vezes o UFM – Unidade Fiscal Municipal;

IV - aterrar, estreitar, obstruir ou desviar cursos d'água sem autorização do poder público, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto licenciado. Sanção: embargo das obras e multas de 5 a 100 vezes a UFM – Unidade Fiscal Municipal;

V - desrespeitar embargos, intimações ou prazos emanados das autoridades competentes. Sanção: multa de 10 a 100 vezes o UFM – Unidade Fiscal Municipal, sem prejuízos da responsabilidade criminal;

VI - anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma parcelada ou não, sem que haja projeto licenciado ou após o término de prazos concedido e em qualquer caso quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da Legislação Municipal vigente. Sanção: apreensão do material, equipamento ou máquinas utilizadas na propaganda e multa de 10 a 100 vezes o UFM – Unidade Fiscal Municipal.

Art. 99. A multa pelo embargo de obra será de 50 UFM – Unidade Fiscal Municipal do município.

Parágrafo único. Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro, sucessivamente, até o atendimento da exigência constante do auto do embargo.

Art. 100. A aplicação das sanções previstas neste Capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da Legislação vigente.



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Setor Jurídico

CAPÍTULO XIV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 101. Será impedido de tramitar novos loteamentos o loteador que possuir pendência em processo de loteamento:

I - estar com o cronograma físico-financeiro fora do prazo;

II - loteamento sem Certificado de Conclusão de Obra - CCO.

Art. 102. Somente serão aprovados projetos de edificações após o CCO - Certificado de Conclusão de Obra do loteamento, exceto Central de Vendas.

Art. 103. Os casos omissos desta Lei poderão ser regulamentados por meio de Decreto Municipal, em conformidade com o Plano Diretor, mediante anuência do Conselho de Desenvolvimento Municipal de Corbélia - CONCIDADE.

Art. 104. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 105. Revoga a Lei Municipal nº 778, de 09 de agosto de 2012.

Edifício da Prefeitura Municipal de CORBÉLIA, Estado do Paraná

Em 20 de dezembro de 2024, 64º da Emancipação Política.

GIOVANI MIGUEL WOLF HNATUW

Prefeito Municipal

Não substitui o texto publicado no DOE 2186 de 20/12/2024, pág. 120-154.

Link direto: <https://sapl.corbelia.pr.leg.br/norma/1357/ta>