PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 006/2019

Dispõe sobre o parcelamento do solo, o remembramento, o desmembramento, habitações e implantação de condomínios horizontais urbanos no Município de São Mateus do Sul e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Mateus do Sul, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Os projetos de arruamento, loteamentos, desmembramentos de terrenos, habitações e implantação de condomínios horizontais, no Município, dependerão sempre de licença prévia da Prefeitura Municipal, obedecendo ao disposto nesta Lei e demais normas aplicáveis.

Art. 2º. Somente será admitido o loteamento, o desmembramento e o remembramento do solo urbano no Município de São Mateus do Sul dentro dos preceitos da presente Lei, bem como da Lei Federal 6.766 (Parcelamento do solo urbano), respeitadas, no que couber, as disposições da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, Lei do Sistema Viário e Código de Obras.

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

§ 2º. Considera-se desmembramento, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente e de domínio público, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, na modificação ou na ampliação dos já existentes.

§ 3º. Considera-se remembramento, a junção de dois ou mais lotes com o aproveitamento do sistema viário existente.

§ 4º. A edificação de mais uma economia autônoma dentro de um mesmo lote não constitui desmembramento e este só será permitido se deste resultarem lotes com as dimensões e áreas mínimas previstas nesta lei.

§ 5º. Os loteamentos e os desmembramentos, só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como das demais normas vigentes.

§ 6º. Não será permitido o método de fração ideal, a não ser nas edificações em condomínio.

Art. 3º. Será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, desde que não contrarie os termos desta lei e demais normas aplicáveis.
Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo quando recair sobre:

I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, situados abaixo da cota 760, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e consulta ao Conselho de Desenvolvimento Municipal e Meio Ambiente (COMDEMAB).

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

III - terrenos com declividade igual ou superior a 100% (cem por cento), bem como em áreas de fundo de vale, considerando fundos de vale, voçorocas acentuadas de difícil drenagem;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

V - áreas de preservação ecológica, com cobertura arbórea, naquelas onde a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - nas nascentes, mesmo os chamados "olhos d'água", sejam qual for a sua situação topográfica;

VII - em terrenos situados em áreas de preservação florestal e ecológica.

Art. 4º. Poderão ser desmembradas áreas limítrofes ou parcialmente dentro do perímetro urbano, mediante autorização especial do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente - CONDEMAB, desde que:
a) do desmembramento resultem parcelas de acordo com o zoneamento urbano lindeiro, conforme Quadro 01, Anexo I.
b) tenham destinação conforme o zoneamento lindeiro estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, admitida a utilização agrícola conforme disposto na Lei de Uso do Solo Municipal.

Art. 5º. Em todo parcelamento do solo, todas as parcelas resultantes terão obrigatoriamente frente voltada para vias públicas existentes.

Art. 6º. A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos e particulares, assim como a numeração das edificações, são privativos do Poder Público Municipal.

Art. 7º. Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

Art. 8º. Os responsáveis por parcelamento não aprovado pela Prefeitura Municipal, ainda que implantado ou em fase de implantação, terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data de publicação da presente Lei, para legalizarem o parcelamento, adaptando-o às exigências desta Lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.

Art. 9º. Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pela Prefeitura Municipal, tendo em vista:

I - as diretrizes para o uso do solo, estabelecidas na lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

II - as diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais em vigor;

III - a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do Patrimônio Natural do Município;

IV - evitar o excessivo número de lotes com o consequente aumento de investimentos subutilizados, em obras de infraestrutura e de custeio de serviços, conforme dispõe o Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

Art. 10. Em todo loteamento, será destinada uma área, preferencialmente em parcela única, a título de "área institucional", destinando-se à implantação de equipamento público, com área não inferior a 10 % da área relativas aos lotes com finalidade habitacional e comercial e não inferior a 5% da área relativas aos lotes no parcelamento com finalidade industrial e de serviços pesados.

Parágrafo único. A localização da área municipal de cada parcelamento será aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente (COMDEMAB).

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 11. Os loteamentos deverão atender, aos seguintes requisitos:

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

II - Os lotes terão área e testada mínima de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano;

III - Ao longo das águas correntes e dormentes deverão ser respeitadas as faixas de drenagem mínima estabelecidas na legislação federal;

IV - Dentro das faixas de domínio, das redes de alta tensão, das rodovias, das ferrovias e dutos, não será permitida edificação, conforme exigências dos órgãos competentes;

V - Ao longo das redes de alta tensão, das rodovias, das ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" (conforme legislação especifica) dos órgãos competentes, para cada lado, a partir do limite da faixa de domínio, salvo no caso da existência de maiores exigências da legislação especifica:

a) o Município poderá ampliar a faixa e proteção a critério próprio, bem como exigir vias públicas marginais, paralelas e continuas à faixa de proteção;
b) a área correspondente à faixa de proteção (faixa de domínio) não poderá ser considerada no computo da percentagem exigida no computo da percentagem reservada à implantação dos equipamentos públicos.

VI - As vias dos loteamentos deverão articular-se com as vias já existentes ou projetadas, e terão as características definidas na Lei do Sistema Viário, sendo que a necessidade de prolongamento ou implantação de novas vias Arteriais e Coletoras será seguido conforme especificado no Plano de Mobilidade e Lei do Sistema Viário Municipal, correspondente com as ruas projetadas.

a) As ruas poderão terminar na divisa da gleba a lotear, desde que haja previsão de continuidade da malha urbana, não havendo possibilidade de prolongamento da via deverá ser implantado um balão de retorno, com características geométricas exigidas pelo § 2º do Art. 14 da Lei do Sistema Viário.
b) É obrigatória a inserção de via ao longo das áreas de preservação ambiental definidas em lei federal, bem como nas margens das rodovias e ferrovias, respeitada a largura consignada pela Lei Federal 6.766 de 1979.

VII - As vias públicas constantes no loteamento deverão ser construídas pelo proprietário.

VIII - As redes de abastecimento de água, e de energia elétrica, deverão cruzar o loteamento em tantas quantas forem necessárias a não deixar nenhum lote sem abastecimento.

§ 2º. A autoridade municipal competente poderá, em caráter complementar, exigir para cada loteamento a reserva de faixa "non aedificandi" destinada a infraestrutura urbana.

§ 3º. Consideram-se infraestruturas urbanas as redes de abastecimento de água, os sistemas de coleta e tratamento de esgotos, as redes de distribuição de energia elétrica, os sistemas de drenagem e coleta de águas pluviais, as redes de telefonia, de televisão e de dados e os sistemas de distribuição de gás canalizado.

Art. 12. As dimensões mínimas dos lotes serão as constantes no Quadro 01, Anexo I, integrante da presente lei.

§ 1°. No caso de estar a gleba a lotear contida em mais de uma zona definida na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, aplica-se a cada parte da área as exigências consignadas deste artigo.

§ 2° Os lotes situados nas esquinas deverão ter acréscimo de 2 metros na testada mínima.

CAPÍTULO III
DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 13. O interessado em elaborar projetos de loteamento, deverá solicitar ao Município, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes Uso e Ocupação do Solo Urbano, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I - requerimento assinado pelo proprietário da área ou o seu representante legal; citando o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

I - croquis da situação do imóvel a ser parcelado (duas vias), contendo todas as suas dimensões, nome da rua mais próxima, distância até a rua transversal mais próxima e a direção norte (apresentar em escala adequada);

III - indicar quaisquer águas correntes ou dormentes, áreas sujeitas a inundações, talvegues, arvores de grande porte e construções existentes no terreno;

IV - o título de propriedade do imóvel;

V - consulta prévia das concessionárias dos equipamentos públicos urbanos.

Art. 14. Havendo viabilidade de implantação, o Município, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais Legislações superiores, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I - as vias de circulação existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da cidade e do Município, relacionada com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

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

III - localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, conforme especificações do art. 10, 11 e 12, sendo que:

a) as faixas sanitárias do terreno para o escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
b) relação das infraestruturas urbanas que deverão ser projetados e executados pelo interessado;

§ 1º. O prazo máximo para estudo e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, nele não sendo computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º. A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

CAPÍTULO IV
DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 15. Cumpridas as etapas do capitulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo Município, composto de:

§ 1º. Planta de situação da gleba a ser loteada, na escala 1:10.000, em 2 (duas) vias, com as seguintes informações:

I - orientação magnética e verdadeira;

II - equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1.000 m (mil metros).

III- Zoneamento;

§ 2º. O Anteprojeto de loteamento, deverá estar em escala compatível, conforme normas da ABNT, e de fácil leitura, será entregue em duas vias em papel, e em meio digital, 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 de vias com as respectivas larguras (observando lei do sistema viário);

V - curvas de nível com equidistância de 1,0 m (um metro);

VI - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, sendo que os perfis transversais serão apresentados na escala 1:500;

VII - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VIII - a indicação das áreas que passarão ao domínio do Município e outras informações, tais como:

a) áreas registradas no cartório imobiliário;
b) área loteada;

c) área destinada à circulação;
d) áreas verdes;
e) áreas institucionais;
f) área remanescente;
g) construções existentes.

§ 3º. O prazo máximo para estudo e aprovação do anteprojeto, depois de cumpridas todas as exigências do Município pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

§ 4º. Todos os serviços topográficos que se destinem a projetos (desmembramentos, remembramentos, loteamentos, arruamentos e serviços correlatos), cadastros, implantação, gerenciamento de obras e atualização da planta cadastral, com base na ORTOFOTO – COPEL/PARANACIDADE – UTM SIRGAS 2000 22S.

CAPÍTULO V
DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTOS ABERTOS E FECHADOS

Art. 16. Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

§ 1º. Plantas e desenhos exigidos nos § 1° e 2° do artigo 15 desta Lei, em 4 (quatro) vias em papel e em meio digital.

§ 2º. Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

I - denominação do Loteamento;

II - a descrição sucinta do loteamento com as suas características;

III - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

IV - indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;

V - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade públicas, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º. Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento, as seguintes peças gráficas, em 02 (duas) vias em papel e uma em meio digital, referentes à obra de infraestrutura:

I - anteprojeto de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de arte, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros, exceto loteamentos fechados;

II - anteprojeto da rede de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, exceto loteamentos fechados;

III - anteprojeto da rede de abastecimento de energia elétrica, exceto Loteamentos Fechados;

IV- Anteprojeto de pavimentação e implantação de meio fios, de acordo com lei do Sistema viário, exceto Loteamentos Fechados sem projeção de vias Arteriais e Coletoras;

§ 4º. Deverá ainda apresentar modelo de contrato de promessa de compra e venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a lei federal e demais clausulas que especifiquem, exceto loteamentos fechados:

I - o compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura;

II - o prazo de execução da infraestrutura constante nesta Lei;

III - a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passara a depositá-las, em juizo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;

IV - o enquadramento do lote no mapa de zoneamento, definido a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§ 5º. Documentos relativos a gleba, em parcelamento, a serem anexados ao projeto definitivo:

I - certidão negativa de ônus do Registro de imóveis, a menos de 30 (trinta) dias;

II - certidões negativas de Tributos Municipais.

§ 6º. As pranchas devem obedecer às características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 7º. Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo responsável técnico, mencionando seus registros nos respectivos Conselho de Classe.

§ 8º. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, depois de cumpridas pelo interessado, todas as exigências do Município, será de 90 (noventa) dias.

§ 9º. Todos os serviços topográficos que se destinem a projetos (desmembramentos, remembramentos, loteamentos e serviços correlatos), cadastros, implantação, gerenciamento de obras e atualização da planta cadastral, deverão estar amarradas, com base na ORTOFOTO – COPEL/PARANACIDADE – UTM SIRGAS 2000 22S.

Art. 17. Nenhuma parcela resultante de loteamento poderá ser objeto de venda ou promessa de venda, antes de aprovado e registrado o empreendimento pela Prefeitura Municipal de São Mateus do Sul, expresso através de decreto do Poder Executivo, obedecidos os trâmites definidos.

CAPÍTULO VI
DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 18. Recebido o projeto definitivo de loteamento, como todos os elementos e de acordo com as exigências desta lei, o Município procederá:

I - exame de exatidão da planta definitiva com a aprovação do anteprojeto;

II - exame de todos os elementos apresentados, conforme exigências do capitulo V, desta lei.

Parágrafo único. O Município poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

Art. 19. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, o Prefeito Municipal editará decreto de Aprovação de Projeto de Loteamento, expedirá o Alvará de Loteamento, no qual deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução e a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de seu registro.

Art. 20. No ato do recebimento do alvará de loteamento e da cópia do projeto aprovado pelo Município, o interessado assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

I - executar as obras de infraestrutura referidas nos Capítulos II e V, desta Lei;

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

III - facilitar a fiscalização permanente do município durante a execução das obras e serviços;

IV - utilizar modelo de contrato de compra e venda;

V - Para garantia de execução das obras constantes no Termo de Compromisso, o interessado deverá hipotecar 30% (trinta por cento) dos lotes em favor do Município, revertendo-os no ato da emissão do decreto de Aprovação de Implantação do Loteamento.

§ 1°. As obras que constam no presente artigo e seus itens deverão ser previamente aprovados pelo departamento competente.

§ 2°. O prazo para execução das obras e serviços a que referem I e II deste artigo será combinado entre o loteador e o município, quando da aprovação do projeto de loteamento, não podendo ser, este prazo, superior a dois anos da data do Registro.

Art. 21. No alvará de loteamento e no termo de compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 22. Aprovado o projeto de loteamento, pelo município, e assinado o termo de compromisso, pelo loteador, este terá um prazo de 180 (cento e oitenta) dias para submeter o loteamento ao registro de imóveis, sob pena de caducidade de aprovação.

Parágrafo único. No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao município mediante escrituração pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, a propriedade das vias de circulação demais áreas públicas.

Art. 23. Uma vez realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal, requererá ao município, que seja feita vistoria através de seu órgão competente.

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

§ 2°. Após a vistoria, o município 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 do traçado e infraestrutura de loteamento.

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

Art. 24. O município só expedirá alvará para construir, reformar ou ampliar construções em lotes de loteamento já aprovados e a partir da data de vigência desta Lei, cujas obras tenham sido vistoriadas e aprovadas.

Art. 25. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação do Município, e deverá ser depositada no registro de imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbação.

§ 1°. Em se tratando de simples alteração de perfis ou medidas resultantes em consequência de localização das ruas, o interessado apresentara novas plantas, de conformidade com o disposto na lei, para que lhe seja fornecido novo Alvará de Loteamento pelo Município.

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

Art. 26. A aprovação do Plano de arruamento, loteamento ou desmembramento, não implicara em nenhuma responsabilidade por parte do município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer

indenizações decorrentes de traçados que não obedecem os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO VII
DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 27. Para a aprovação de projeto de desmembramento ou de remembramento, o interessado apresentará o requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, com certidão atualizada fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis (máximo 90 dias), ART ou RRT (Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica), fornecida por profissional devidamente habilitado para este fim, 03 (três) vias da planta do imóvel (existente), a ser desmembrado ou remembrado, na escala 1:500 e 03 (três) vias em papel, dos lotes desmembrados ou remembrados, na escala 1:500 e uma via em meio digital, contendo:

I - a indicação das vias existentes em frente ao imóvel bem como, vias mais próximas (perpendiculares) e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - indicação da divisão ou junção de lotes pretendida, com as respectivas áreas;
IV - indicação do norte;

V - indicação e localização de construções existentes;

VI - todos os desmembramentos e/ou remembramentos deverão estar amarrados com base na ORTOFOTO – COPEL/PARANACIDADE – UTM SIRGAS 2000 22S.

Art. 28. Após examinar e aceitar a documentação, será concedida a licença, sendo fornecida uma certidão com validade de 90 (noventa dias) a partir de sua expedição, para competente averbação no Registro de Imóveis. Após este prazo o interessado deverá entrar com novo requerimento no departamento competente.

Art. 29. A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior, só poderá ser permitida quando:

I - os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme lei de Uso e Ocupação do Solo;

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

III - quando do desmembramento, a parte remanescente de um lote, não constituir um lote independente, este deverá ser incorporado ao lote lindeiro.

Art. 30. Aplicam-se ao desmembramento e remembramento, no que couber, todas as disposições aplicadas ao projeto de loteamento.

CAPÍTULO VIII
DAS PENALIDADES

Art. 31. As infrações da presente Lei darão ensejo a multas pecuniárias, embargos administrativos e à demolição das obras, quando for o caso, bem como à anulação do ato de aprovação do loteamento ou do arruamento.

§ 1º. A multa imposta pela infringência de dispositivo constante nesta Lei será fixada de acordo com a Unidade Fiscal do Município, atendido o princípio da impessoalidade, o poder discricionário de que goza a administração pública direta, o dever de eficiência e, também, o de probidade.

§ 2º. O valor da multa a que se refere o parágrafo anterior será:

I - ao proprietário/possuidor que promover o parcelamento irregular:
a) 1.000 (um mil) UFMs, quando a área parcelada for até 5.000m² (cinco mil metros quadrados);
b) 2.000 (dois mil) UFMs, quando a área parcelada for superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados)
c) 4.000 (quatro mil) UFMs, quando a área parcelada for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados)
d) 8.000 (oito mil) UFMs, quando a área for superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e inferior a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados);
e) 10.000 (dez mil) de UFMs, quando superior a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados), acrescendo-se 2.000 (dois mil) UFMs para cada 10.000m² (dez mil metros quadrados).

II - a quem ocupar irregularmente área pública será aplicada multa de 100 (cem) UFMs por ocupante, sendo acrescida de 50% (cinquenta por cento) no caso de áreas verdes e de proteção ambiental.

§ 3º. Além da multa prevista no parágrafo acima, procederá:

I - comunicação à COPEL e SANEPAR para o fim de impedir e/ou efetuar o desligamento de ponto de energia e/ou de água na área embargada

§ 4º. Nas reincidências as multas serão cominadas em dobro.

§ 5º. Considera-se reincidência a repetição da infração de um mesmo dispositivo desta Lei, pela mesma pessoa física ou jurídica, depois de passada em julgado administrativamente a decisão condenatória, referente a infração anterior.

§ 6º. As irregularidades dos responsáveis técnicos, previstas no inciso I do *caput* deste artigo, constatadas nos processos de parcelamento do solo, serão devidamente comunicadas ao respectivo conselho de classe profissional, o que impedirá o profissional de assumir responsabilidades de projetos e obras, no Município, enquanto a situação não for regularizada, salvo comprovação adversa por parte do técnico.

Art. 32º. Os infratores têm o prazo de 5 (cinco) dias para pagamento das multas aplicadas, após julgada improcedente a defesa apresentada ou quando não apresentada nos prazos fixados.

Parágrafo único. As multas não pagas nos prazos previstos serão inscritas na dívida ativa do Município e serão judicialmente executadas.

Art. 33. Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento da exigência que a tiver motivado.

Art. 34. A multa será imposta pela Secretaria Municipal de Finanças, á vista do auto de infração lavrado pelo funcionário habilitado, que apenas registrará a falta ou a infração verificada, indicando o dispositivo infringido.

Art. 35. O auto de infração deverá ser lavrado em quatro vias, devendo, ainda, fazer constar assinatura do fiscal competente que tiver constatado a existência da irregularidade e pelo próprio autuado; na sua ausência, poderá ser colhida a assinatura de representante, preposto, ou de quem lhe fizer às vezes.

§ 1º. Em caso de recusa do autuado ou na sua ausência a assinatura do auto de infração poderá ser assinado por seu preposto, representante, ou quem lhe fizer às vezes.

§ 2º. A recusa de assinatura no auto de infração será anotada pelo autuante perante duas testemunhas, não pertencentes ao quadro de funcionários do Município, considerando-se neste caso, formalizada a autuação.

§ 3º. A última via do auto de infração, quando o infrator não for encontrado, será encaminhada por ofício ao responsável pelo loteamento, considerando-o como autuado para efeitos desta Lei.

§ 4º. O auto de infração deverá conter:

I - a indicação do dia em que se deu a infração, se possível, ou do dia que se deu o conhecimento dos fatos pela autoridade autuante;

II - o local do fato;

III - a descrição do fato ou ato que constitui a infração, indicando o dispositivo legal infringido;

IV - o nome e a assinatura do infrator, ou, na sua falta, a denominação que o identifique e seu respectivo endereço;

V - nome e assinatura do autuante, bem como sua função ou cargo;

VI - nome, assinatura e endereço das testemunhas, quando for o caso.

Art. 36. Lavrado o auto de infração o infrator poderá apresentar defesa escrita, dirigida à autoridade municipal competente, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar de seu recebimento.

§ 1º. Findo o prazo, sem manifestação do autuado, será expedida guia de cobrança, devendo, o pagamento da multa, ser realizado em 15 (quinze) dias.

§ 2º. Decorrido o prazo estipulado no § 1º, a multa não paga será cobrada por via executiva, sem prejuízo de outras medidas legais.

§ 3º. O pagamento da multa não isenta o requerente da reparação do dano ou a realização de outras providências que tenham por finalidade eliminar os efeitos da infração praticada.

Art. 37. O infrator não reparando o dano ou não realizar as providências que tenham por finalidade eliminar os efeitos da infração praticada, no prazo de seis meses, será considerado reincidente sujeito ao pagamento de nova multa no valor onerado em 100%.

Art. 38. Terá andamento sustado o processo de aprovação de projeto ou licenciamento de construção cujo responsável técnico ou a empresa construtora esteja em débito com a Prefeitura relativamente a seus alvarás de funcionamento.

CAPÍTULO IX
DAS OBRIGATORIEDADES DA INFRAESTRUTURA

Art. 39. Todo loteamento ou parcelamento, exceto desmembramentos e remembramentos, obrigam-se a implantar, no mínimo, a infraestrutura denominada básica, composta por:

a) demarcação das quadras, através de marcos de concreto de 10x10x30cm, cravados em cada vértice;
b) demarcação dos lotes, através de marcos de madeira de lei de 5x5x20cm, cravados em cada vértice;
c) abertura das vias públicas, com a caixa de via definida na Lei do Sistema Viário;
d) implantação de meios fios conforme Lei do Sistema Viário;
e) pavimentação, com as características de estrutura e revestimento definidas nos Arts 12, 13 e 14 da Lei do Sistema Viário, onde houver ruas de categoria Arterial, Coletora e Local;
f) sistema de iluminação pública em todas as vias públicas, respeitadas as exigências da Lei do Sistema Viário, das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e da concessionária pública;
g) arborização de todas vias públicas, com as características definidas nos Arts. 12, 13 e 14 da Lei do Sistema Viário, utilizando-se das definições estabelecidas no Plano de Arborização Municipal de São Mateus do Sul;
h) sistema de fornecimento de energia elétrica a todos os lotes, segundo as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e da concessionária pública;
i) sistema de fornecimento de água potável, ligada à rede pública, segundo as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e da concessionária pública;

j) sistema de esgotamento sanitário doméstico, através de rede de coleta interligada à rede pública existente, quando houver;
k) sistema de drenagem pluvial através de galerias completas nas vias de categoria Arterial, Coletora e Local, com possibilidade de sistema superficial nas ruas de categoria local;
l) sistema de hidrante urbano, conforme norma específica;
m) cercamento, com mourões de madeira tratada de 1,50m de altura e seis fios de arame galvanizado liso, das áreas de preservação e da(s) área(s) municipal(ais) de que tratam os Arts. 6º e 7º e da presente Lei.

Art. 40. Permite-se a implantação de infraestrutura complementar, com as seguintes características:
a) rede de telefonia e internet, segundo a lei federal 13.116/2015.
b) rede de televisão por cabo, segundo a lei federal 13.116/2015.
c) rede de gás combustível de qualquer natureza, desde que atendidas as normas do Conselho Nacional de Petróleo;
d) rede de fibras ópticas, atendidas as normas das autarquias federais com direitos regulatórios sobre o tema e ainda lei federal 13.116/2015.

Art. 41. A infraestrutura de que tratam os Arts. 39 e 40 da presente Lei deverá estar implantada em prazo máximo de dois anos, contados da data de emissão do decreto de aprovação do parcelamento, seguindo o cronograma físico-financeiro, acompanhado de orçamento discriminado, a ser apresentados pela parte interessada e submetido à verificação de quantidades e de preços pelo setor de técnico da Prefeitura Municipal de São Mateus do Sul.

§ 1º. O cronograma será elaborado de tal modo que no 12º mês após a aprovação do parcelamento pelo menos 33,3% do custo total da infraestrutura já tenha sido despendido.

§ 2º. O setor Técnico da Prefeitura Municipal de São Mateus do Sul utilizará para a verificação de preços, os valores unitários consignados em tabelas oficiais do SINAPI.

Art. 42. Em garantia da execução das obras de infraestrutura, a parte interessada caucionará, em favor do Município de São Mateus do Sul, uma quantidade de lotes cujo valor, determinado pelas técnicas de avaliação consignadas nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas para a situação anterior à implantação da infraestrutura, corresponda a 150% do valor total das obras conforme o orçamento devidamente verificado pelo setor técnico do município;

§ 1º. A parte interessada poderá oferecer em caução outra área, cujo valor, determinado pelas técnicas de avaliação consagradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, corresponda ao disposto do caput do presente artigo, situada em qualquer local, desde que interno aos perímetros urbanos do Município de São Mateus do Sul, sob análise de COMDEMAB.

§ 2º. A medida que a infraestrutura vá sendo executada, poderá a parte interessada requerer levantamento parcial da caução, à razão de 5/6 do valor já despendido,

mediante vistoria a ser efetuada por profissionais do setor técnico da Prefeitura Municipal de São Mateus do Sul.

§ 3º. O valor remanescente da caução, após os levantamentos parciais, somente será levantado após a vistoria final e aceitação da infraestrutura, a ser realizada por profissionais do setor de técnico da Prefeitura Municipal de São Mateus do Sul.

Art. 43. Ao comprador ou compromissário comprador dos lotes advindos do parcelamento, é assegurado o direito de requerer alvará de construção, a partir do momento de registro imobiliário do parcelamento e "habite-se" do loteamento, total ou parcial.

CAPÍTULO X
DOS INCENTIVOS E DA APLICAÇÃO DE PENALIDADES

Art. 44. Para implantação de novos loteamentos, a municipalidade poderá executar os seguintes incentivos, conforme acordo e disposição de equipamentos:

I - Isenção de um período de até 3 anos (conforme estudo da Secretaria Municipal de Finanças), do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, os novos lotes, estes serão tributados no ato de sua transferência, deduzindo proporcionalmente estas áreas do lote inicial.

Art. 45. Os proprietários de loteamento ou desmembramento, efetuados sem a aprovação do município e não inscritos no registro de imóveis, terão o prazo de 120 (cento e vinte) dias para regularizá-los, adaptando-os ás exigências legais, sob pena de serem embargados.

Art. 46. Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e aplicação de multa, todo aquele, que à partir data de publicação desta lei:

I - der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem autorização do município ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas federais e estaduais pertinentes;

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

III - registrar loteamento ou desmembramento não aprovados pelos órgãos componentes, registrar o compromisso de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

Art. 47. Tão logo chegue ao conhecimento do Município, após a publicação desta Lei, a existência de arruamento; loteamento ou desmembramento de terreno, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pelo Município para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias para regularizar a situação do imóvel.

Art. 48. São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores do Município que, direita ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões e declarações irregulares ou falsas.

CAPÍTULO XI
DAS HABITAÇÕES

SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 49. As habitações populares deverão conter, no mínimo, os seguintes compartimentos: cozinha, banheiro, quarto, sala.

Parágrafo único. Os compartimentos poderão ser conjugados, desde que a área resultante seja a soma das áreas dos compartimentos mínimos conforme o Código de Obras.

SEÇÃO II
DAS RESIDÊNCIAS ISOLADAS

Art. 50. Consideram-se residências isoladas as unidades residenciais unifamiliares que ocupem lote mínimo ou fração deste, na forma de conjunto ou não, e não possua paredes comuns ou conforme unidade arquitetônica com outra unidade residencial.

Art. 51. A propriedade das residências isoladas só poderá ser desmembrada, quando cada unidade estiver construída sobre terreno com as dimensões mínimas estabelecidas pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo Urbano e servida por via pública.

SEÇÃO III
DAS RESIDÊNCIAS GEMINADAS

Art. 52. Consideram-se residências geminadas, aquelas unidades de moradia, contíguas, que possuam uma parede comum ou conforme unidade arquitetônica na forma de conjunto.

Art. 53. A propriedade das residências geminadas só poderá ser desmembrada, quando cada unidade estiver construída sobre terreno servido de via pública, com as dimensões mínimas estabelecidas pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

SEÇÃO IV
DAS RESIDÊNCIAS EM SÉRIE TRANSVERSAIS AO ALINHAMENTO PREDIAL

Art. 54. Consideram-se residências em série, transversais ao alinhamento predial, aquelas cuja disposição exija a abertura de corredor de acesso, não podendo ser superior a 20 (vinte) o número de moradias.

Art. 55. As edificações de residências em série, transversais ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições:

I - a testada de cada unidade terá no mínimo 6,00m (seis metros);

II - somente poderão ser construídas em terrenos com testada mínima de 14m (quatorze metros), sendo permitida a construção em terrenos com testada de 12m (doze metros) para conjuntos compostos exclusivamente por Quitinetes;

III - o terreno terá somente um proprietário ou constituirá condomínio, mantendo-se as dimensões do terreno dentro dos parâmetros estabelecidos pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo;

IV - a taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento será de acordo com a zona onde o lote se encontra sendo a fração mínima de terreno privativo permitida de 90,00m² (noventa metros quadrados) para residências, sendo permitidas frações de 40,00m² (quarenta metros quadrados) para conjuntos compostos exclusivamente por Quitinetes;

V - o acesso se fará por corredor, incluindo a circulação de veículos e o passeio para pedestres, com a largura mínima de:

a) 4,00m (quatro metros), quando as edificações estejam situadas a um só lado do corredor de acesso; sendo 1,00m (um metro) para pedestre e 3,00m (três metros) para veículos, com separação por meio fio;
b) 6,00m (seis metros) quando as edificações estejam localizadas em ambos os lados do corredor, sendo 1,00m (um metro) para pedestre em cada lado da via e 4,00m (quatro metros) para veículos, com separação em desnível ou barreira física;

VI - a cada conjunto de 10 (dez) unidades de moradia, será intercalada área de uso comum destinada a área de lazer, conforme dimensão disposta no Código de Obras;

VII - quando forem construídas cinco casas ou mais no mesmo conjunto, deverá ser previsto um bolsão de retorno em cul-de-sac ou área de manobra em L ou T conforme Esquema I em anexo II;

VIII – o recuo frontal de cada unidade, em relação à via de circulação interna, será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

IX – cada unidade terá no mínimo uma vaga para veículo, sendo que para conjuntos compostos exclusivamente por Quitinetes será permitida uma vaga para cada duas unidades com acesso livre;

X – poderá ser composto por unidades residenciais isoladas ou geminadas.

SEÇÃO V
DAS RESIDÊNCIAS EM SÉRIE, PARALELAS AO ALINHAMENTO PREDIAL

Art. 56. Consideram-se em série paralelas ao alinhamento predial, àquelas que se situam ao longo de logradouro público oficial, as quais não poderão ser em número superior a 20 (vinte).

Art. 57. As edificações das residências em série, paralelas ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições:

I - a testada de cada unidade terá no mínimo 6,00m (seis metros);

II - a taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento será de acordo com a zona onde o lote se encontra, sendo a fração mínima de terreno privativo permitida de 90,00 m² (noventa metros quadrados);

III - o recuo do alinhamento predial deverá obedecer ao estabelecido na Legislação de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

IV - cada unidade terá no mínimo uma vaga para veículo;

V - os compartimentos respeitarão as condições estabelecidas no Código de Obras Municipal;

VI - a propriedade do imóvel só poderá ser desmembrada quando cada unidade tiver as dimensões mínimas estabelecidas pela Legislatura de Uso e Ocupação do Solo; Poderá ser composto por unidades residenciais isoladas ou geminadas.

SEÇÃO VI
DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS

Art. 58. Os conjuntos residenciais que tenham mais que 20 (vinte) unidades de moradia deverão atender às seguintes condições:

I - a taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento do conjunto deverá atender à Legislação de Uso e Ocupação do Solo, sendo a fração mínima de terreno privativo 90,00m² (noventa metros quadrados) com testada mínima de 6,00m (seis metros);

II - o acesso se fará por via interna, incluindo a circulação de veículos e o passeio para pedestres, com a largura mínima de 8,00m (oito metros), destes sendo no mínimo 1,00m de passeio para cada lado:

a) deverá ser previsto um bolsão de retorno em cul-de-sac ou área de manobra em L ou T, ver esquema II, Anexo II;
b) cada edificação deverá atender ao recuo de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação á via interna.

III – o conjunto deverá dispor de área de recreação e lazer conforme dimensão disposta no Código de Obras. A cada 10 (dez) unidades construídas deverá intercalar com uma área de recreação e lazer sendo a largura mínima da mesma 5,00m (cinco metros);

IV – não serão permitidos conjuntos com mais de 100 (cem) unidades de moradia.

CAPÍTULO XII
DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO FECHADOS

Art. 59. Será admitido o parcelamento de glebas ou partes destas, em unidades isoladas entre si, sob forma de Loteamento Fechado, podendo ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta Lei e demais Leis Municipais referidas à questão.

Art. 60. O Loteamento Fechado deverá estar adequado ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município e órgãos competentes, à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, às demais disposições relativas ao parcelamento do solo e aos parâmetros estabelecidos por regulamento específico, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente.

Art. 61. Todos os Loteamento Fechado deverão satisfazer as seguintes exigências:

I - não poderão interromper alguma via prevista na Lei do Sistema Viário;

II - será reservada uma área interna, destinada ao uso de recreação dos condôminos, correspondente a no mínimo 10% (dez por cento) da área total do condomínio horizontal, excluído deste percentual as vias de circulação interna;

III - serão previstas áreas para o estacionamento de veículos;

IV - não poderão prejudicar o acesso público as margens dos rios e canais, não podendo cercá-las para o uso privativo, conforme estabelecidos na legislação federal.

V - os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros, conforme o código de obras;

VI - as obras de urbanização interna deverão apresentar, no mínimo:

a) meio-fio e revestimento primário das vias internas;
b) rede de abastecimento de água interna;
c) redes de distribuição de energia e de iluminação;
d) sistema de galerias de água pluviais;
e) sistema de tratamento de esgotos e águas servidas;

VII - a doação de área à Prefeitura Municipal, externa aos seus limites e correspondentes a 10% (dez por cento) da área do empreendimento, devendo ser transferida para a Prefeitura Municipal, através de escritura pública de doação, averbada no Cartório de Registro de Imóveis e sem qualquer ônus ou encargos para o Município. A Prefeitura Municipal poderá aceitar, a seu critério, a doação da área situada em qualquer outra parte da área urbana do município, desde que a mesma tenha valor equivalente ao da área mencionada.

VIII - entre dois ou mais condominios horizontais vizinhos, a Prefeitura Municipal poderá exigir a abertura de uma via de circulação, tendo em vista as necessidades do sistema viário Municipal;

IX - não poderão conflitar com o interesse de proteção dos aspectos paisagísticos, culturais e arquitetônicos existentes, devidamente fundamentados.

Art. 62. A área máxima permitida para um loteamento do tipo Loteamento Fechado deverá ser de 90.000 m² (noventa mil metros quadrados) excluídas as áreas de APP, quando houver.

Parágrafo único. Em todo Loteamento Fechado deverão ser obedecidas às dimensões do lote mínimo definidas para as respectivas zonas e conforme detalhamento da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 63. A totalidade das áreas institucionais e de espaços livres a serem doadas para aprovação do condomínio deverá estar localizada fora da área fechada, ao acesso público e com testada para as vias públicas.

Art. 64. É facultado ao Poder Público Municipal fazer permuta das áreas doadas, desde que tenha como finalidade empreendimentos para Habitação de Interesse Social ou equipamentos públicos.

Art. 65. Fica vedado o fechamento de vias públicas.

Art. 66. As frações ideais de terrenos do loteamento fechado, aprovados pela Municipalidade, são consideradas indivisíveis.

§ 1º. Ao ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, o projeto de Loteamento Fechado deverá ser especificada a condição de uso da área somente Loteamento Fechado e a proibição da subdivisão da área em lotes individualizados.

§ 2º. A Prefeitura Municipal não estenderá qualquer serviço público ao interior de Loteamento Fechado, sendo estes de responsabilidade exclusiva dos condôminos.

§ 3º. Cada unidade será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação que sobre o qual se erguerá obrigatoriamente edificação correspondente.

§ 4º. A cada unidade autônoma caberá como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e partes comuns, proporcionais à área da unidade do terreno, expressa sob a forma de decimais ou ordinárias.

§ 5º. A individualização se procederá, também, com a descrição em planta das medidas de divisas do terreno, com amarração às referências de nível oficiais existentes, com, pelo menos, uma divisa para o terreno comum, recebendo a denominação de "testada".

§ 6º. Os direitos ao uso das instalações comuns do condomínio também serão tratados como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, sendo vinculado à unidade habitacional, assim como à fração ideal correspondente.

§ 7º. As instalações comuns do condomínio, que trata o parágrafo anterior deste Artigo, poderão ser de guarda de veículos, de serviços, de lazer, esportivos e culturais.

Art. 67. É vedado o desmembramento futuro de parte ou do todo do condomínio.

Art. 68. As dimensões das vias de circulação interna terão largura mínima de 12,00m (doze metros), sendo 8,00m (oito metros) para a pista de rolamento e 2,00m (dois metros) para os passeios da cada lado da pista.

Art. 69. A menor fração ideal do terreno corresponderá a uma área nunca inferior a área mínima de lote, definida para a zona onde se situar o condomínio, segundo a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 70. Para os cálculos de área pública e outras áreas, a aplicação de índices, exigidos nos termos da Lei, presume-se que, a cada unidade, esteja vinculada a fração ideal das áreas de uso comum, e restrita aos condôminos, que jamais se incorporam ao patrimônio público, sendo, portanto:

I - quando da edificação, os índices urbanísticos de taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento e outros, da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, serão calculados sobre a fração do lote;

II - para efeitos de taxação de impostos e outras aplicações previstas em Lei, serão calculados sobre a totalidade da área do empreendimento, retirada desta, a área comum, e lançados individualmente a cada condômino, na razão direta da fração ideal correspondente.

Art. 71. Os limites do loteamento, objeto desta Lei, serão definidos por muros, cercas, grades, cercas vivas e/ou edificações e acesso, de acordo com as diretrizes do Código de Obras.

Parágrafo único. É vedada a construção de muros e cercas de arame nas divisas voltadas para as vias caracterizadas como de interesse turísticos, definidas pelo Departamento de Planejamento.

Art. 72. É atribuição exclusiva dos condôminos, a execução e manutenção da infraestrutura mínima exigida, bem como dos equipamentos, arborização e poda, nas praças, bosques e vias internas do condomínio.

CAPÍTULO XII
DAS NORMAS TÉCNICAS

SEÇÃO I
DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 73. Os projetos de arruamento do loteamento deverão ser submetidos à aprovação da Prefeitura, conforme estabelecido na presente Lei, devendo ser projetado de modo a constituir uma rede hierarquizada de vias integradas ao sistema viário existente e previsto.

Art. 74. As vias são classificadas de conformidade com o que preceitua a Lei do sistema viário do município.

§ 1º. As normas, dimensões, especificações e padrões abrangem tópicos que deverão ser explicitados para cada um dos tipos de vias propostas, nos termos da Lei do Sistema Viário.

§ 2º. As calçadas e os canteiros de arborização deverão ser dimensionados conforme Lei do Sistema viário.

§ 3º. As vias locais sem saída (com bolsão de retorno ou em "cul-de-sac") darão acesso a um máximo de 30 (trinta) unidades residenciais ou apresentarão uma extensão máxima de 140,00 m (cento e quarenta metros) medida de outra via.

§ 4º. Os bolsões de retorno (em "cul-de-sac") deverão ser executados conforme anexo II.

SEÇÃO II
DOS PARÂMETROS DOS LOTES E QUADRAS

Art. 75. Para efeito desta Lei, os parâmetros a serem considerados para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam elas de propriedade pública ou privada, serão a testada e a área mínima.

Art. 76. As quadras dos loteamentos residenciais e comerciais terão extensão máxima de 200 metros e mínima de 100 (cem) metros, e as quadras dos loteamentos industriais e de serviços pesados, extensão máxima de 500 metros e mínima de 100 (cem) metros, respeitando a distância mínima entre cruzamentos das ruas estabelecidas pelos Arts. 12, 13 e 14 da Lei do Sistema Viário.

Art. 77. Nas diferentes zonas urbanas os lotes e quadras obedecerão aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º. O lote mínimo, para efeito das novas aprovações de parcelamento no Município, seguirá conforme os parâmetros estabelecidos no Quadro 1, Anexo I, do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 2º. Nas zonas preferenciais para a implantação de conjuntos residenciais de interesse social (ZEIS), definida pela Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo, serão seguidos os parâmetros do Quadro 01, Anexo I.

§ 3º. Conforme análise e parecer do COMDEMAB os lotes existentes anteriores a esta lei, poderão ter uma tolerância de até 5% na área e dimensões, em caso de desmembramento.

Art. 78. Será permitida a construção ou edificação em lotes em desconformidade com os parâmetros estabelecidos nesta lei, desde que constituídos anteriormente à edição desta Lei, devendo ser respeitados os índices de aproveitamento e gabaritos estabelecidos para os lotes mínimos da respectiva zona.

CAPÍTULO XIII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 79. A Prefeitura Municipal somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e a respectiva denominação, as vias e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Art. 80. O Prefeito Municipal poderá editar, por meio de Decreto, normas ou especificações adicionais relativas à execução dos serviços e obras exigidas ou atos julgados necessários à regulamentação da presente Lei.

Art. 81. Os arruamentos e loteamentos irregulares poderão ser regularizados mediante regulamentação específica.

Art. 82. Os loteamentos ou desmembramentos que estejam em processo de aprovação até a data de aprovação desta lei, terão prazo de 12 meses para emissão do alvará segundo as normas da lei anterior, após este prazo deverão atender ao disposto nessa lei.

Art. 83. Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno arruado ou loteado sem a prévia licença da Prefeitura Municipal.

Art. 84. A Prefeitura Municipal não se responsabilizará pelas diferenças que se verificarem, tanto quanto às áreas como quanto às dimensões e forma dos lotes e quarteirões indicados no projeto aprovado.

Art. 85. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal, 30 de setembro de 2019.

Luiz Adyr Gonçalves Pereira
Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores

Considerando o encaminhamento do Projeto de Lei Complementar nº 003/2019 que dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de São Mateus do Sul à essa Casa de Leis, se faz necessária a atualização de todas as Leis e Códigos que derivam deste, como é o caso da Lei de Parcelamento de Solo que ora encaminhamos para apreciação, na forma do Projeto de Lei Complementar Nº 006/2019.

A revisão do Plano Diretor de São Mateus do Sul ocorre quase 15 (quinze) anos após a vigência da Lei Municipal que o instituiu, a Lei Complementar nº 003/2019 de 27/12/2004, sendo que a Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), no parágrafo 3º do artigo 40, estabelece um prazo de 10 (dez) anos para a revisão da lei que instituir o Plano Diretor.

Desse modo, após passado esse prazo, o Plano Diretor e todas as Leis que dele derivam precisam ser revistas para estar em situação regular perante o Estatuto da Cidade.

Ante ao exposto, contamos com o apoio dessa Casa de Leis na aprovação deste importante projeto de lei.

Paço Municipal, 30 de setembro de 2019.

Luiz Adyr Gonçalves Pereira
Prefeito Municipal

ANEXO I

Quadro 01 - Zoneamento do uso e ocupação do solo urbano no Município de São Mateus do Sul - Construtivo

Zonas	Sigla	Coeficiente de aproveitamento	Taxa de Ocupação máxima (%)	Altura máxima (m) ou número de pavimentos	Dimensões mínimas do lote		Recuos mínimos		Taxa Permeabilidade Mínima (%)
		Máximo	Base e Torre	Base e Torre	área (m²)	Testada (m)	Frontal	Laterais e fundos Base e Torre	
Zona preserv. Ambiental	ZP	0,2	10%	6,00 (2 pav.)	360	12	3	5	90%
Uso Restrito	UR	0,2	20%	3,00 (1 pav.)	1000	20	5	5	80%
PETROBRAS	ZP	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial R1	R1	4,2	70% / 70%	6,00 (2 pav.) / 9,00 (4 pav.)	360	12	3	1,5	30%
Residencial R2	R2	1,6	80%	12,00 (4 pav.)	250	10	3	1,5	20%
Residencial R3	R3	1,2	60%	6,00 (2 pav.)	1000	20	5	1,5	40%
Comercial e Serviços 1 (COM)	CS1	11,1	100% / 70%	10,50 (3 pav.) / 39,00 (13 pav.)	360	12	0	0 / 2	0%
Comercial e Serviços 2	CS2	3,2	80%	12,00 (4 pav.)	500	15	5	2	20%
Industrial e Serviços 1	IS1	3,2	80%	12,00 (4 pav.)	500	15	5	2	20%
Industrial e Serviços 2	IS2	3,2	80%	12,00 (4 pav.)	1000	20	5	5	20%
Zona Especial de Interesse Social	ZEIS	1,4	70%	12,00 (4 pav.)	250 (b)	10	3	1,5	30%
Rural	ZRU	0,8	20%	12,00 (4 pav.)	Conforme Lei Federal Nº 5868/72	25	15	10	80%

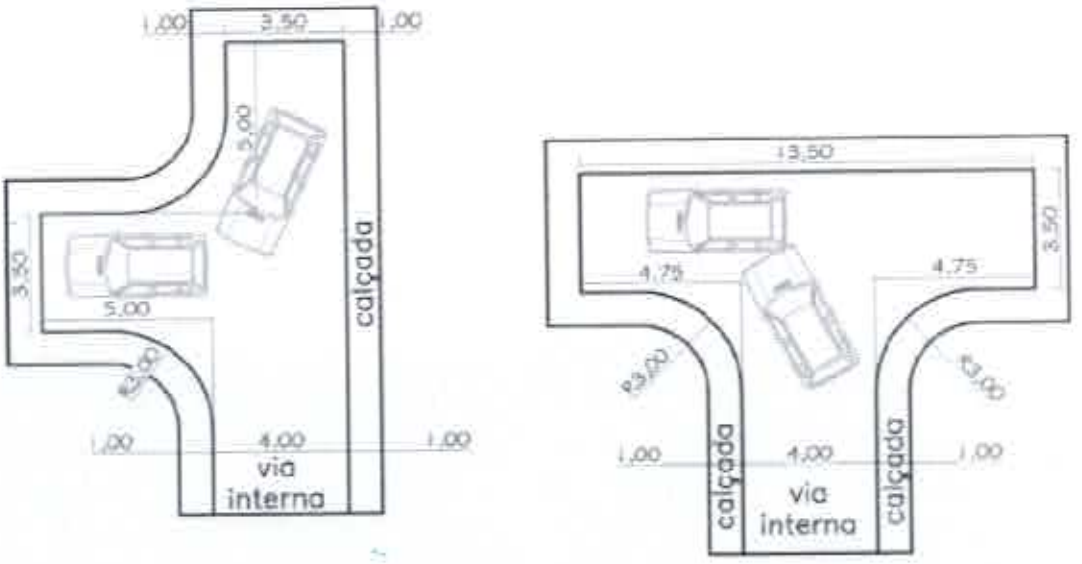
a) Em caso de regularização fundiária (consolidada) nas Zonas de Interesse Social, comprovadamente de interesse público e por este aprovado, as dimensões mínimas poderão obedecer a lei federal de Parcelamento

PREFEITURA MUNICIPAL
Rua Barão do Rio Branco, 431 - Caixa Postal: 14 - Fone: (0xx42) 3912-7010 - Fax: (0xx42) 3912-7012 - CEP 83900-000 - São Mateus do Sul - PR

ANEXO II

Esquema de bolsões de retorno para vias internas: (opção sem o miolo do cul-de-sac)

Esquema I



Esquema II

