MUNICÍPIO DE MOREIRA SALES
ESTADO DO PARANÁ
Rua Otto Macedo, nº 629, CEP 87370-000 – Moreira Sales-PR
CNPJ nº 76.217.025/0001-03 – Fone (44) 3532-8100 – Fax (44) 3532-8121
www.moreirasales.pr.gov.br
e-mail: prefeitura@moreirasales.pr.gov.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 054/2021

Data: 22 de dezembro de 2021

EMENTA: Regulamenta o parcelamento do solo para formação de chácaras e/ou áreas de recreação rural, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MOREIRA SALES, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. O parcelamento do solo rural para formação de "*chácaras ou áreas de recreio*", para fins urbanos, localizados fora da área denominada de urbana ou de expansão urbana, assim definida por lei municipal, rege-se pelas disposições do Estatuto da Terra, do Decreto-Lei nº 58/1.937 e da Lei Federal nº 12.651/2.012.

Parágrafo único. Somente será permitido tal parcelamento quando o zoneamento do local do imóvel objeto for alterado para *Zona de Urbanização Especifica* no Município de Moreira Sales, mediante aprovação do Poder Legislativo.

Art. 2º. Os loteamentos de "*chácaras ou áreas de recreio*", quando localizados na área urbana ou de expansão urbana, serão regidos pelo contido na Lei nº 402/2008, que "DISPÕE SOBRE PARCLAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE MOREIRA SALES".

Art. 3°. O parcelamento para a formação de "*chácaras ou áreas de recreio*" somente será aprovado se houver, no mínimo, os melhoramentos listados abaixo:

I - Abertura de ruas/vias internas de circulação, dotadas de meio fio e dispositivos complementares para contenção de erosões, devidamente pavimentadas ou minimamente cascalhadas;

II - Rede de abastecimento e distribuição de água, reservatório com controle laboratorial;

III - Rede de energia elétrica com iluminação da rua e vias internas;

IV - Arborização no passeio frontal ao lote, observada a distância de 10 (dez) metros entre cada árvore, na quantidade mínima de 2 (duas) árvores, sendo nativas ou frutíferas, plantadas em linha;

V - Marcação individualizada de cada lote, com uso de marcos nos vértices da poligonal de divisa de cada unidade;

VI - O loteamento deverá ser cercado, em todo seu perímetro, na altura mínima de 1,80 m (um vírgula oitenta metros), visando a segurança da área;

Parágrafo único. Caso as vias sejam apenas cascalhadas, poderá ser necessário, a critério do Departamento Municipal de Engenharia, a execução de rede de drenagem pluvial, que será obrigatória caso as vias sejam pavimentadas.

Art. 4°. A não existência dos melhoramentos previstos no artigo anterior exigirá do desmembrador providenciar a sua construção ou execução, obedecendo às normas vigentes, ficando responsável pelas despesas de implantação e sujeito a não aprovação do parcelamento em caso de não cumprimento do estipulado nesta Lei.

Parágrafo único. O alvará para construção e edificação nos lotes não será concedido caso não tenham sido executados os melhoramentos relacionados no artigo 3°.

Art. 5°. No projeto de parcelamento do solo para formação de "*chácaras ou áreas de recreio*" deverá ser integrado ao patrimônio público municipal, a titulo de área institucional ou de utilidade pública, minimamente 5% (cinco por cento) da área total do lote em parcelamento, a serem aplicados para execução de equipamentos comunitários.

Art. 6°. Deverá haver a doação de área institucional ou de utilidade pública ao Município no processo de abertura do loteamento, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1.979.

§ 1°. A área doada pode compreender imóvel distinto ao objeto do loteamento, contanto que apresente as mesmas características, em especial quanto à avaliação financeira, e possua área mínima de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados).

§ 2°. Na hipótese prevista no parágrafo anterior, caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural (COMDUR) e à Comissão de Avaliação, destinada a tal fim, sugerir a localização da área a ser doada ao Município.

§ 3°. A aprovação do parcelamento para "*chácaras ou áreas de recreio*" fica condicionada a apresentação da escritura de doação da área, já registrada, em nome do Município de Moreira Sales;

§ 4°. O registro em Cartório da área doada ao Município deverá ser feito antes ou concomitantemente ao processo de parcelamento do solo para criação de "*chácaras ou áreas de recreio*", sendo os custos decorrentes deste registro de responsabilidade única e exclusiva do interessado/proprietário do lote em parcelamento;

Art. 7°. Quando as áreas em processo de parcelamento já tiverem porcentagem destinada à área de utilidade pública, por ocasião de eventual parcelamento anterior, estas ficam dispensadas de integrá-la, desde que as áreas já integradas atendam ao percentual mínimo estipulado nesta lei, não sendo permitido um segundo parcelamento.

Art. 8°. As áreas institucionais ou de utilidade pública, doadas ao Município, não poderão estar

localizadas em área de faixa de drenagem, áreas de preservação permanente (APP) ou área não edificáveis.

Art. 9°. Os parcelamentos com vistas à formação de "*chácaras ou áreas de recreio*", somente poderão ser aprovados e executados em área que:

I - por suas características e situação, seja própria para localização de serviços comunitários das áreas rurais circunvizinhas;

II - tenha sua classificação de zoneamento, uso e ocupação alterada para Zona de Urbanização Especifica.

Art. 10. Os loteamentos destinados à formação de chácaras de recreio deverão obedecer obrigatoriamente aos seguintes requisitos mínimos:

I - As ruas terão largura mínima de 13 (treze) metros, sendo 2,5 metros de passeio para cada lado e 8 (oito) metros de via;

II - As construções terão um afastamento frontal mínimo de 5,00 (cinco) metros, recuo lateral de 3,00 (três) metros em ambos os lados e de fundos de 3,00 (três) metros;

III - A taxa de ocupação máxima com edificação em cada unidade será de 40% da área total do lote.

IV - O projeto deverá prever minimamente 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento como "área verde", podendo ser computado para este fim as áreas de preservação permanentes já existentes no imóvel antes do parcelamento, tais como: matas ciliares, "fundos de vale" e áreas de preservação de mananciais;

V - Áreas destinadas a uso comum deverão corresponder a minimamente a soma de 5% (cinco por cento) da área total de cada lote;

VI - Lotes não poderão ter área inferior à 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados), não sendo admitida a subdivisão em áreas inferiores a tal limite;

VII - Testada mínima de 20,00 (vinte) metros para cada lote;

VIII - Todas as unidades deverão ter acesso direto à via de circulação;

IX - Instituição de Zona de Proteção Verde em todo o perímetro do imóvel a ser loteado, com largura mínima de 15 (quinze) metros, devendo ser composta por fileiras de arbóreas e arbustivas, preferencialmente nativas.

§ 1°. Será obrigatório em todas as ruas sem saída que tenham lotes voltados de frente para a via o "*cul de sac*", e os mesmos deverão ter diâmetro mínimo de 20 metros (vinte metros).

§ 2°. Independente do disposto no inciso IV, as leis ambientais estaduais e federas deverão ser respeitas e se sobrepõem à esta Lei municipal.

§ 3°. As áreas destinadas ao uso de comum de todos os moradores, conforme previsão do inciso V, poderão estar locadas junto à área verde.

§ 4°. Quando o loteamento tiver lotes com testada voltada para estrada rural, deverá ser respeitado a largura mínima da via e faixa de passeio do imóvel loteado, conforme inciso I.

Art. 11. Cada unidade, ou seja, cada "*chácara ou área de recreio*" será dotada de rede de esgoto cloacal individual (conjunto fossa séptica e fossa absorvente), cuja implantação ficará a cargo do proprietário/utilizador, devendo constar no projeto de edificações.

Art. 12. O lixo gerado em cada "*chácara ou área de recreio*" terá destinação final dada pelo seu proprietário, ficando o mesmo sujeito às sanções da lei ambiental municipal em vigor.

Art. 13. As "*chácaras ou áreas de recreio*" deverão funcionar em sistema de condomínio, devendo, para tanto, seguir o estabelecido na Lei Federal 4.591/1.964, tanto em suas relações internas como nas com o Município.

Parágrafo único. Independente da forma de administração, cada lote deverá ser uma fração ideal do

terreno original que foi desmembrado, preservado as proporções.

Art. 14. As relações entre os proprietários de imóveis em um loteamento de "*chácaras ou áreas de recreio*" deverão ser realizadas obrigatoriamente de condômino, previsto no artigo anterior, em especial para administração e manutenção dos aparelhos de água e energia elétrica não disponibilizados pelas concessionárias e/ou permissionárias competentes, bem como das áreas de uso comum.

Art. 15. A administração das áreas de uso comum estará sempre a cargo do condomínio, com quem deve tratar o Município sobre tal fim.

§ 1°. Consideram-se áreas de uso comum todas as áreas de lazer e guaritas, quadras poliesportivas, salões de festa, represas, lagos e playground e outros correlatos que possam vir a existir, excetuando-se áreas de preservação permanente.

§ 2°. Não serão considerados áreas de uso comum as áreas de circulação ou permanência de veículos, acessos e outros que por ventura possam ter a mesma finalidade.

CAPÍTULO II

DA RELAÇÃO COM O MUNICÍPIO

Art. 16. Para efeitos administrativos e fiscais, cada "*chácara ou área de recreio*" será considerada uma unidade autônoma, sendo os impostos calculados de acordo com a área privativa de cada imóvel.

Art. 17. Nenhuma construção reforma ou ampliação de edificações poderá ser iniciada dentro das chácaras sem prévia aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 18. Os condomínios terão a entrada de pessoas em suas dependências sujeitas ao critério de sua administração, salvo quando se tratar de servidores públicos no desempenho de suas funções, os quais terão acesso irrestrito ao imóvel.

Art. 19. O titular do empreendimento, os condôminos ou a associação constituída darão ao Poder Público, em garantia da execução das obras exigidas pela presente Lei Complementar, caução de valor, no mínimo, 10% (dez por cento) superior ao necessário para conclusão integral das mesmas, optando por uma das seguintes modalidades:

I - Dinheiro;

II - Seguro-garantia;

III - Fiança bancária;

IV - Caução mediante escritura de garantia hipotecária.

Art. 20. A manutenção e modernização do sistema viário interno, da rede de galerias de águas pluviais, se houver, do sistema de iluminação, do sistema de telecomunicações, do sistema da rede de distribuição de água, da coleta até a disposição final do lixo domiciliar e dos resíduos oriundos da limpeza do sistema viário, no loteamento aprovado, respeitando-se as normas sanitárias e ambientais vigentes na legislação federal, estadual e municipal, são de inteira responsabilidade de seus proprietários e dos futuros adquirentes.

CAPÍTULO III

DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 21. Para efetuar a proposta de parcelamento do solo para formação de "*chácaras ou áreas de recreio*", o titular do empreendimento, os condôminos ou a associação constituída do imóvel, deverá solicitar ao órgão/secretaria competente do Município análise prévia, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento/protocolo próprio, os seguintes elementos:

I - título de propriedade e certidão negativa de tributos e outras dívidas, relativos ao imóvel;

II - três plantas do imóvel, apresentadas em cópias e mídia digital (pendrive ou CD/DVD) em DWG, sem rasuras ou emendas, na escala compatível com a norma da ABNT (NBR10068/87), assinada pelo representante do imóvel e

pelo profissional responsável pelos serviços de Engenharia, devendo tais plantas conter, no mínimo, as seguintes informações:

a) divisas do imóvel perfeitamente definida e traçadas;

b) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, pedreiras, nível do lençol freático, linhas de transmissão de energia elétrica e outras construções;

c) orientação do loteamento em coordenadas UTM (DATUN SIRGAS 2000),

d) Esquema preliminar do parcelamento do solo pretendido, indicando as áreas individuais das "*chácaras ou áreas de recreio*" e das áreas das vias de circulação;

e) Licença de Óbices (ambiental, vigilância, COMDUR, Viação e Obras Públicas).

f) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Município.

Parágrafo Único. Sempre que necessário, o órgão competente do Município poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisa da área.

Art. 22. Realizada a análise prévia por parte do departamento competente e, mediante requerimento do interessado, o Poder Executivo encaminhará Projeto de Lei Complementar ao Poder Legislativo para apreciação e alteração da classificação do solo para Zona de Urbanização Específica.

Art. 23. Depois de alterada a localização do imóvel para *Zona de Urbanização Especifica* e com aprovação da análise prévia pelo Município, o proprietário deverá requerer ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, o cancelamento do respectivo cadastro rural.

Art. 24. Cumpridas as etapas das análises prévias e obtido o cancelamento do cadastro rural junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária -

INCRA, o proprietário do imóvel deverá apresentar, através de requerimento ao Prefeito Municipal, projeto definitivo do loteamento, solicitando aprovação, anexando para este fim os seguintes documentos:

I - o projeto de loteamento através de plantas e desenhos na escala compatível com as normas da ABNT (NBR 10068/87), em três vias impressas e uma via digital (pen-drive ou CD/DVD) em DWG, contendo no mínimo as seguintes informações:

a) Licença Prévia - LP e Licença de Instalação - LI, juntamente com projetos, ARTs/RRTs do teste de sondagem e percolação da área;

b) sistema de vias com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

c) perfis longitudinais e transversais de todas as vias, nas seguintes escalas:

Longitudinal:
Escala horizontal 1:1000 (um por mil)
Escala vertical 1:100 (um por cem)

Transversal Esquematizado:
Escala 1:100 - Planta Tipo

d) curvas de nível através do geoide de referência, com equidistância de metro em metro;

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

f) subdivisão do imóvel em quadras e lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

g) quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo no mínimo as seguintes informações:

1. área total do loteamento - área quadrada e porcentagem;

2. área total do arruamento - área quadrada e porcentagem;;

3. área total das chácaras - área quadrada e porcentagem;

4. área total das áreas comuns - área quadrada e porcentagem;

5. área total verde - área quadrada e porcentagem;

6. área total institucional - área quadrada e porcentagem;

7. área total APP - área quadrada e porcentagem.

8. área total da Zona de Proteção Verde - área quadrada e porcentagem.

II - Memorial descritivo do loteamento em 03 (três) vias, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) denominação do loteamento;

b) descrição do loteamento com suas características;

c) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

d) a descrição dos limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total das áreas comuns, área total da Zona de Proteção Verde, discriminando as áreas do sistema viário, áreas de lazer, áreas de preservação ecológica, áreas "*non edificandi*", com as respectivas percentagens.

III - Memorial descritivo de cada chácara.

IV - Projetos complementares das infraestruturas exigidas por esta Lei, sendo que:

a) no mínimo, o interessado deverá apresentar os seguintes projetos complementares:

1. projeto de pavimentação das vias de circulação (caso seja previsto à pavimentação);

2. projeto de canalização em galerias ou canal aberto, com indicação e projeto das obras de sustentação e das demais obras necessárias à conservação de novos logradouros (caso atenda o Art 1° item I desta lei);

3. projeto de abastecimento de água;

4. projeto da rede de energia elétrica com iluminação;

5. outros projetos de infraestrutura ou obras complementares que o Município julgar necessárias.

b) os projetos complementares deverão ser apresentados em 3 (três) vias;

c) cada projeto complementar será acompanhado do memorial descritivo e justificativo e outros documentos julgados necessários pelo órgão competente do Município;

d) junto aos projetos complementares o interessado encaminhará o cronograma físico-financeiro geral das obras e serviços a serem executados;

e) os projetos complementares deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes;

f) as pranchas de desenho dos projetos complementares devem obedecer às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 25. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei Complementar serão apreciados pelo órgão competente do Município e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural (COMDUR) ao qual fica atribuída, também, a competência para analisar e definir elementos teóricos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

Art. 26. Os órgãos públicos municipais, estaduais e federais terão acesso livre ao loteamento sempre que houver necessidade.

Art. 27. Ficam alterados o parágrafo único do artigo 52, o § 2° do artigo 55, o artigo 91, o artigo 96 e os §§ 1° e 2° do artigo 97, todos da Lei n° 402, de 26 de dezembro de 2008, que passam a vigorar com a seguinte redação:

"***Art. 52. (...)***

Parágrafo Único. *Na hipótese de concordar com a execução das obras e serviços a que se refere o caput deste artigo, o interessado deverá firmar termo de compromisso de concluí-las dentro do prazo de até 2 (dois) anos após a aprovação do parcelamento e dar caução idônea, com liquidez e em valor equivalente para a completa e perfeita execução das obras pela Prefeitura do Município de Moreira Sales, na hipótese de descumprimento da obrigação, nos termos das alíneas "a", "b", "c" ou "d" do §3° do artigo 78 desta Lei."*

"***Art. 55. (...)***

§ 2°. *Nos casos de loteamentos de interesse social localizados nas Áreas Especiais de Interesse Social I e II, e nos casos de urbanização específica de favelas, a Prefeitura do Município de Moreira Sales poderá admitir lotes com dimensões inferiores às estabelecidas no inciso I dos artigos 30 e 31 desta Lei, e ainda, lotes com frente para via pública exclusiva de pedestre, desde que obedecido o disposto no artigo 78 desta Lei."*

"***Art. 91.*** *Nos fracionamentos, só será permitida a abertura de novas vias ou prolongamento de vias existentes, quando houver interesse de uso imediato do Poder Público, desde que sejam feitas as*

reservas de área verde e institucional nos porcentuais exigidos para o loteamento, conforme o Solo em que a área estiver localizada, as quais deverão ser doadas como antecipação de loteamento e desde que as vias sejam doadas para a prefeitura e toda a infra-estrutura necessária para a implantação das mesmas, seja executada pelo interessado, conforme artigo 78."

*"**Art. 96.** A área mínima destinada a chácaras ou sítio de recreio será de **1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados).**"*

*"**Art. 97. (...)***

***§1°.** Quanto às obras de infra-estrutura, estes parcelamentos deverão atender ao disposto no artigo 78 desta Lei, exceto quanto ao inciso IX, onde o órgão público municipal responsável pela aprovação do parcelamento poderá dispensar à pavimentação das ruas de trânsito local, permanecendo obrigatória à pavimentação das vias que constituem o sistema arterial, o sistema principal e as vias coletoras, conforme Lei Municipal do Plano Viário.*

***§ 2°.** As ruas de trânsito local poderão ser dispensadas de pavimentação desde que tenham declividade relativamente baixa, seja implantado tratamento primário da pista de rolamento e sistema de drenagem, meio fio e sarjeta, que previnam o desenvolvimento dos processos erosivos e garanta a trafegabilidade e segurança, mesmo nos períodos de chuva, que seja executado também pelo empreendedor, o calçamento dos passeios de forma a possibilitar boas condições de circulação dos pedestres."*

Art. 28. O Anexo I - "Classificação do Solo", da Lei nº 402, de 26 de dezembro de 2008, passa a vigorar

conforme mapa constante do Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 29. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

EDIFÍCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE MOREIRA SALES-PARANÁ, AOS VINTE E DOIS DIAS DO MÊS DE DEZEMBRO DO ANO DE DOIS MIL E VINTE E UM.

RAFAEL BRITO DO PRADO
Prefeito Municipal