



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

LEI Nº 3.298 DE 17 DE ABRIL DE 2025

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Santa Helena, revoga a Lei Municipal nº 2341, de 01 de julho de 2014, Lei Municipal nº 2.914, de 23 de novembro de 2021 e Lei Municipal nº 3.101 de 17 de julho de 2023 e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA HELENA, ESTADO DO PARANÁ, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE

LEI

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente Lei destina-se a disciplinar o Parcelamento do Solo Urbano, que deverá ser feito nos termos desta Lei, e, em observância a Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, ou outro diploma legal que vier a substituí-la.

Art. 2º O disposto nessa Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos e remembramentos realizados para venda ou para melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

Art. 3º Toda e qualquer modalidade de parcelamento para fins urbanos deverá respeitar, além desta Lei, o disposto na Lei do Perímetro



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

Urbano, na Lei do Sistema Viário e na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Santa Helena.

Parágrafo único. Nenhum lote poderá ter dimensões inferiores às definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Santa Helena.

Art. 4º A execução de qualquer parcelamento do solo poderá depender ainda de autorização, licença e fiscalização do órgão ambiental estadual competente.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º Para efeitos desta Lei consideram-se as seguintes definições:

I - alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

II - área de domínio público: é a área ocupada pelas vias de circulação e áreas institucionais;

III - área de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;

IV - área institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

V - área líquida loteável: área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de preservação permanente – APP, reserva legal pública ou privada e áreas de servidão;

VI - área verde: bosques de mata nativa representativos da flora, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

VII - área total dos lotes: é a resultante da diferença entre a área líquida loteável do parcelamento e a área de domínio público;

VIII - área total do parcelamento: é a área que será objeto de loteamento ou desmembramento de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;

IX - calçada: parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres, segregada e em nível acima da pista de rolamento, subdividida em faixa de serviço, faixa livre ou passeio e faixa de acesso;

X - desmembramento: é a subdivisão de áreas urbanas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XI - desdobro: é a divisão de lote urbano que resulte em novos lotes;

XII - equipamentos comunitários: são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

XIII - equipamentos urbanos: são as instalações de infraestrutura urbana básica e outras de interesse público;

XIV - esgotamento cloacal: formado pelas águas servidas, ou seja, escoada pelos tanques de roupa, pias de cozinha, banheiros e descarga de vasos sanitários;

XV - faixa de serviço: área pertencente à calçada pública destinada à implantação de sinalização vertical, mobiliário urbano e vegetação;

XVI - faixa não edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XVII - fração ideal: cota percentual ou coeficiente de propriedade de um lote ou área comum;

XVIII - gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

XIX - infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário,



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar, e as vias de circulação pavimentadas;

XX - lote: parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Serviço de Registro de Imóveis, com, pelo menos, uma divisa lindeira à via de circulação oficial, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por Lei específica, no zoneamento em que se situe;

XXI - loteamento: subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes, compreendendo as fases de fornecimento de diretrizes, aprovação de projetos urbanísticos, de drenagem e de pavimentação, expedição de alvará de urbanização, verificação de implantação e recebimento de obras;

XXII - mancha urbana: áreas do perímetro urbano consolidadas, parceladas e com ocupação para fins urbanos;

XXIII - mobiliário urbano: conjunto de objetos e elementos que são instalados em espaços públicos para cumprir determinada finalidade e complementar a infraestrutura urbana, necessário para o bom funcionamento da cidade, tornando a vida mais organizada e confortável;

XXIV - profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;

XXV - projeto compatibilizado: projeto resultante da análise de todos os projetos que fazem parte de uma edificação (estrutural, arquitetônico, hidráulico, instalações, paisagismo, impermeabilização, sanitário, elétrico, climatização, prevenção de incêndios etc.), antecipando e eliminando possíveis interferências que seriam identificadas durante a execução;

XXVI - quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação;

XXVII - remembramento ou unificação: é a fusão de glebas ou lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

XXVIII - testada: dimensão frontal do lote;



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

XXIX - via de circulação: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;

XXX - caixa da via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua, considerando a medida perpendicular à testada do lote;

XXXI - pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos; e

XXXII - anuência: autorização concedida pelo credor, que informa ao cartório que o devedor efetuou o pagamento da dívida, e está autorizado a cancelar o protesto mediante pagamento das despesas cartorárias.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 6º Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em área urbana devidamente definida pela Lei dos Perímetros Urbanos.

Art. 7º Não será permitido o parcelamento do solo:

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

II - nas nascentes, corpos d'água e nas demais áreas de preservação permanente;

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

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

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



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII - em terrenos situados em fundos de vale, essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério do Município e, quando couber, do órgão ambiental competente;

VIII - em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;

IX - em terrenos onde for necessária à sua preservação para o sistema de controle de erosão urbana;

X - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, notadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes.

§ 1º É vedado ao loteador desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, salvo critério do órgão municipal responsável pelo meio ambiente.

§ 2º Em relação às glebas mencionadas no inciso I do *caput* deste artigo, parte de lote que não seja alagadiço pode ser admitida a fins de parcelamento do solo, desde que a área alagadiça seja mantida na porção remanescente da gleba e haja acesso garantido a essa área.

Art. 8º Nos casos de regularização de loteamentos e imóveis específicos, será obrigatória a elaboração de estudo técnico para a devida regularização.

Parágrafo único. As regulamentações complementares deverão ser estabelecidas por meio de Decreto Municipal ou Lei específica, conforme o caso.



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

CAPÍTULO IV

DOS REQUISITOS TÉCNICOS E DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

SEÇÃO I

DOS REQUISITOS TÉCNICOS

Art. 9º Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - seguir parâmetros estabelecidos, percentuais e critérios para novos loteamentos;

II - só poderá ser parcelado as glebas que possuírem acesso direto as vias públicas;

III - a localização das áreas institucionais será determinada pelo órgão municipal competente na expedição das diretrizes urbanísticas, levando em consideração a distribuição equilibrada das áreas públicas na cidade;

IV - as vias dos loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes, lançadas como diretrizes ou projetadas, respeitando-se as faixas de domínio previstas na Lei do Sistema Viário.

Art. 10. As áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso público, deverão ser proporcionais a área total loteável, nunca inferior a 28% (vinte e oito por cento), obedecidos às seguintes reservas mínimas, sendo obrigatório:

I - 8% (oito por cento) da área líquida loteável destinada ao uso institucional; e

II - 20% (vinte por cento) da área líquida loteável destinada às vias de circulação;

D



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

Parágrafo único. Quando o percentual das vias de circulação for inferior a 20% (vinte por cento), a diferença deverá ser acrescida a área institucional.

Art. 11. Os imóveis destinados à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, sistemas de circulação e espaços livres de uso público constituirão patrimônio do Município a partir do registro imobiliário do parcelamento, nos termos da legislação federal.

Art. 12. Nos loteamentos para uso industrial, o inciso II será exigido a mesma proporção mínima, onde a caixa da via deverá possuir dimensão mínima da caixa da via com 25 metros, com a hierarquia de via Coletora A, conforme Lei do Sistema Viário.

Art. 13. Ao longo das águas correntes e dormentes, é obrigatório a reserva de faixa não edificável, conforme estabelecido em Código Florestal Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, considerando em seu inciso I, onde as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluído os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, devem manter largura mínima específica.

Art. 14. As áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários, deverão ser áreas contínuas, com testada mínima de 20 (vinte) metros e proporção de no mínimo 1 (um) para 2 (dois) entre testada e profundidade.

Art. 15. O órgão municipal competente deverá aprovar a localização da área institucional, levando em conta os seus interesses futuros para instalação de equipamentos comunitários visando a economicidade das obras e a racionalização de acessos.

Art. 16. Os imóveis destinados a equipamentos urbanos e comunitários não poderão ter a sua destinação alterada a partir da aprovação



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

do projeto de parcelamento, salvo a critério do órgão Municipal responsável pela aprovação de projetos de loteamentos, a fim de atender interesse público e/ou coletivo ou na ocorrência das hipóteses previstas em Lei Federal.

Art. 17. As quadras terão as seguintes dimensões máximas:

- I - área de 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados);
- II - comprimento linear de uma sequência de testadas de lotes entre uma esquina e outra de uma via será de no máximo 250 (duzentos e cinquenta) metros;
- III - os terrenos terão a área e testada mínima respeitando a zona a qual está inserido.

§ 1º Não será permitido a unificação de lotes de uma mesma quadra para uma nova subdivisão, que modifique para menos as áreas originais dos lotes constantes do parcelamento aprovado inicialmente.

§ 2º Os desmembramentos ou remembramentos não poderão implicar na formação de quadras urbanas com dimensões superiores às fixadas neste artigo.

SEÇÃO II DA INFRAESTRUTURA

Art. 18. Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo loteador recebendo, no mínimo:

- I - demarcação das quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas, através de marcos que deverão ser mantidos pelo loteador em perfeitas condições até 1 (um) ano após a aprovação do loteamento;
- II - rede de drenagem de águas pluviais superficial e profunda e suas conexões com o sistema existente, de acordo com as normas do órgão



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

municipal competente e conforme apresentado no memorial de cálculo de drenagem (área de contribuição);

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

IV - rede de energia elétrica de acordo com as normas da respectiva concessionária;

V - Iluminação Pública em lâmpadas LED certificadas pelo INMETRO com temperatura de cor entre 3.800K e 4.500K (branco neutro), potência máxima de 160W, fluxo luminoso mínimo de 20.000 lumens, vida útil superior a 40.000h, grau de proteção IP 66 ou superior, com depreciação do fluxo luminoso igual ou inferior a 30% ao final da vida útil, instalada em braços de 3m (três metros) de envergadura com inclinação de ponta específica para instalação de luminárias LED.

VI - rede de esgoto, com ligação a rede de esgoto existente ou conforme determinado pela concessionária responsável;

VII - sinalização viária de trânsito horizontal e vertical, inclusive nomes de ruas, de acordo com o Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito;

VIII - pavimentação das pistas de circulação e acesso, incluindo guias e sarjetas, conforme as normativas municipais e demais dimensões contidas na Lei do Sistema Viário;

IX - calçadas em conformidade com padronização definida na Lei do Código de Obras;

X - arborização dos passeios e canteiros, de acordo com especificação do Departamento de Meio Ambiente do Município;

XI - recobrimento vegetal horizontal e vertical, conforme orientações do Município e de acordo com especificações estabelecidas no Código de Trânsito Brasileiro – CTB.

§ 1º Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento a rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, com dissipador de energia na sua

P



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão ambiental estadual competente.

§ 2º Para garantia de preservação de erosão e de inundações, o Poder Público poderá exigir dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais as custas do loteador.

§ 3º A demarcação das quadras mencionadas no *caput* deste artigo será de concreto ou metal, com seção de 15 cm x 15 cm, com comprimento mínimo de 0,60m (sessenta centímetros) e ficarão o máximo com 5 cm (cinco centímetros) acima da superfície do solo.

§ 4º Poderão ser utilizadas luminárias com especificações superiores às exigidas no inciso V mencionadas no *caput* deste artigo, desde que atendam aos critérios de certificação e segurança estabelecidos, e desde que ofereçam benefícios adicionais em termos de eficiência energética, durabilidade, ou melhoria na qualidade da iluminação pública, respeitando o padrão estético e funcional já implementado no município.

Art. 19. As especificações apresentadas neste Capítulo deverão estar vinculadas a estudo técnico pontual, devidamente acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável técnico.

Art. 20. Quando necessário, o Município, com base fundamentada e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo interessado, previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

Art. 21. Na execução de obras de terraplanagem deverão ser implantados pelo empreendedor, os sistemas de drenagem necessários para

P



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais, prevenindo a erosão, assoreamento e as enchentes, conforme diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente.

Art. 22. As caixas de ruas dos novos loteamentos deverão observar as diretrizes viárias e continuidade das vias existentes, devendo ter dimensionamento adequado às funções a que se destinam.

§ 1º A pavimentação viária é constituída pelas seguintes camadas: Subleito, Reforço de Subleito, Sub-Base, Base e Revestimento.

I - O reforço do subleito é uma camada granular, executada sobre o subleito, quando ele não apresentar capacidade de suporte de carga suficiente, e é destinada a resistir às deformações e distribuir ao subleito esforços vindos da camada de sub-base;

II - A sub-base é uma camada granular, executada sobre o subleito ou sobre o reforço do subleito, destinada a resistir às deformações e distribuir os esforços verticais vindos da camada de base para as camadas subjacentes até o subleito;

III - A base é uma camada granular, executada sobre a sub-base, destinada a resistir às deformações e distribuir os esforços verticais através das tensões (pressão) dos veículos e sobre a qual se constrói um revestimento.

IV - O revestimento é a camada, tanto quanto possível, impermeável e coesa, destinada a receber e resistir diretamente aos esforços gerados pelo tráfego e às intempéries a que é sujeito.

V - Todos os elementos que constituem a pavimentação citados acima possuem espessura variável que é definida de acordo com o dimensionamento e deverá ser apresentado juntamente ao projeto o Memorial Descritivo e Memorial de Cálculo do Pavimento.

§ 2º O projeto de pavimentação viária deve considerar características de intensidade de tráfego e propriedades geotécnicas da região,

D



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

sendo que os tipos de pavimentação aceitos para vias públicas são Pavimentação Flexível e Pavimentação Rígida.

§ 3º Deverá ser previsto para o revestimento uma espessura mínima de 12cm para pavimentação rígida e 4cm para pavimento asfáltico, devendo ser comprovado toda estrutura do pavimento através do memorial de cálculo e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável técnico.

§ 4º O Município fará a supervisão e a fiscalização, quando da implantação do Sistema Viário Básico, com base em normas vigentes do Estado, usadas pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT e o Departamento de Estradas de Rodagem - DER.

§ 5º O pavimento utilizado deverá ser monitorado pelo loteador durante 5 anos após aprovação do loteamento, garantindo a qualidade da execução do mesmo, assim como repará-los se necessário.

§ 6º Os Loteamentos aprovados poderão, em fase de execução da infraestrutura, solicitar a mudança do tipo de pavimentação das vias.

§ 7º A pavimentação escolhida para as vias dos loteamentos deverá ser executada na sua totalidade, não sendo permitida o uso de dois tipos de pavimento diferente, salvo casos específicos analisados e aprovados pelo município.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA MODALIDADES ESPECIAIS DE PARCELAMENTO

SEÇÃO I

DOS PARCELAMENTOS INDUSTRIAIS



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

Art. 23. Os loteamentos industriais somente poderão ser implantados em locais previstos na Lei do Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 24. Os loteamentos industriais terão quadra com área máxima de 62.500m² (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados) e comprimento linear máximo de uma sequência de testadas de lotes entre uma esquina e outra de uma via de 250 (duzentos e cinquenta) metros.

Art. 25. Loteamentos realizados na Zona Industrial e destinados à criação de Parques Industriais poderão anexar áreas externas ao perímetro urbano, desde que a criação do Parque Industrial seja interesse do público e regulamentada através de Decreto Municipal e passe por análise do Conselho do Plano Diretor e o Grupo Técnico Permanente.

§ 1º A área externa ao perímetro urbano a ser anexada não pode exceder a proporção de 50% (cinquenta por cento) do total da área do projeto de parcelamento.

§ 2º A área parcelada, estando interna ou externa ao perímetro urbano, deverá atender aos parâmetros dispostos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal, Lei do Sistema Viário, Código de Obras e Código de Posturas.

SEÇÃO II

DOS PARCELAMENTOS EM CONDOMÍNIO E VILAS RESIDÊNCIAS

Art. 26. Os condomínios horizontais, além das demais disposições desta Lei que couberem, atenderão pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

D



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

I - as vias internas de circulação terão as dimensões mínimas das vias locais indicas na Lei do Sistema Viário;

II - haverá áreas livres internas de uso comum e de recreação e lazer dos condomínios de, 5% (cinco por cento) da área total do imóvel, devendo ser no mínimo, 1.000,00m² (mil metros quadrados), excluidas deste percentual as vias de circulação interna;

III - as áreas privadas de cada condomínio deverão atender aos parâmetros de ocupação e às dimensões mínimas de lotes definidas para a zona qual se localizem, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

IV - a instalação, o funcionamento e a manutenção do condomínio, inclusive os serviços de varrição das vias internas e coleta de resíduos sólidos, será de responsabilidade dos condôminos;

V - os demais requisitos urbanísticos para ocupação do solo seguirão o estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano para a zona a que pertence o terreno.

§ 1º No caso da extinção do condomínio, as áreas comuns e o sistema viário, inclusive com as respectivas benfeitorias, serão doados sem qualquer ônus ao Município, que passará a encarregar-se de sua manutenção.

§ 2º A aprovação de um condômino horizontal residencial fora do perímetro urbano deve ser sempre precedida de aprovação pelo Conselho Municipal das Cidades e Grupo Técnico Permanente e de acordo com o Decreto Federal nº 59.428 de 27 de outubro de 1966.

SUBSEÇÃO ÚNICA

DAS RESPONSABILIDADES DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FECHADO

Art. 27. O condomínio de lotes constará em estatuto, cláusula expressa de responsabilidade administrativa pela execução de obras e custos



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

com a manutenção e dos serviços urbanos realizados na área interna ao empreendimento.

Art. 28. É de responsabilidade do condomínio, realizar todas as manutenções necessária na sua infraestrutura, inclusive a destinação dos resíduos internos até compartimento adequado.

SEÇÃO III

DOS PARCELAMENTOS DESTINADOS À URBANIZAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 29. Poderão ser adotados padrões de projetos urbanísticos especiais para parcelamento do solo urbano quando a iniciativa envolver a regularização fundiária, o reassentamento de habitações ou em programas habitacionais para população de baixa renda dos quais o Poder Público participe.

Art. 30. Os parcelamentos de que trata este artigo deverão, em qualquer caso, atender:

- I - às exigências de áreas mínimas para equipamentos urbanos e comunitários;
- II - vedações referentes a áreas não parceláveis contidas na presente Lei;
- III - a continuidade das vias arteriais e perimetrais, e
- IV - seguir as diretrizes do sistema viário municipal.

Parágrafo único. Os lotes deverão respeitar os parâmetros urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, obedecidas aos demais requisitos da legislação federal, estadual e municipal sobre as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

P



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

Art. 31. As regularizações fundiárias deverão ser promovidas através de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, e seu plano urbanístico deve prever, no mínimo:

- I - sistema adequado de drenagem;
- II - rede para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação pública;
- III - sistema adequado de esgotamento sanitário;
- IV - abertura, terraplenagem e pavimentação das vias, com cobrança de contribuição de melhoria dos proprietários dos imóveis beneficiados;
- V - sinalização de trânsito horizontal e vertical de acordo com o Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito.

CAPÍTULO VI

DOS PROCEDIMENTOS E EXIGÊNCIAS PARA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO

SEÇÃO I

DA CONSULTA DE VIABILIDADE

Art. 32. Para efetuar a proposta de parcelamento do solo, mediante loteamento, o proprietário do imóvel deverá solicitar a CONSULTA DE VIABILIDADE à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia que defina as condições para o parcelamento do solo, apresentando para este fim, acompanhamento de requerimento, os seguintes elementos:

- I - título de propriedade do imóvel atualizado com até 90 dias;
- II - planta do terreno a ser loteado contendo, no mínimo, as seguintes informações:



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

- a) identificação das divisas com azimute;
- b) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
- c) curvas de nível, de metro em metro;
- d) orientação magnética e verdadeira do norte;
- e) mês e ano do levantamento topográfico;
- f) referência de nível;
- g) arruamento vizinho a todo perímetro da gleba;

III - Outras informações que possam interessar, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia.

Parágrafo único. Sempre que necessário, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia, poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada até o talvegue ou espigão mais próximo.

Art. 33. Como resultado da CONSULTA DE VIABILIDADE, o órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com as Instituições Legais Federais, Estadual e Municipal existentes, expedirá as DIRETRIZES GERAIS de loteamento, as quais fixarão:

I - se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;

II - as características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo;

III - as vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário do Município, que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido;

IV - as áreas públicas a serem transferidas ao Município;

V - faixa não edificável, se houver;

P



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

VI - o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento, quando houver interesse do Município ou previsão da Lei do Sistema Viário;

VII - as áreas de preservação ambiental de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias, quando houver.

§ 1º A reserva legal deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas no Código Florestal.

§ 2º O prazo máximo para fornecimento das Diretrizes é de 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pela da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia.

Art. 34. As Diretrizes Gerais expedidas terão validade de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias a partir da data de sua emissão.

Parágrafo único. Após esse período, caso não sejam implementadas, elas perderão sua vigência e o processo iniciado será automaticamente arquivado, sem que alterações significativas possam ocorrer na estrutura ao redor do loteamento posteriormente à aprovação.

SEÇÃO II **DA ANUÊNCIA PRÉVIA**

Art. 35. Após o recebimento da CONSULTA DE VIABILIDADE o interessado solicitará ANUÊNCIA PRÉVIA do loteamento para a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia, apresentando para este fim,

D



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

acompanhamento de requerimento conforme modelo anexo a esta lei, os seguintes elementos:

I - Projeto urbanístico do loteamento elaborado na escala 1:1.000 (um por mil), com limites caracterizados por azimuth, incluso o planialtimétrico, apresentado em 2 (duas) vias impressas, no qual deverão estar indicados:

- a) Orientação magnética do Norte;
- b) Curvas de nível de 1,00 m (um metro) de equidistância e locação dos talwegues;
- c) Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações (observando sequencial já utilizado no município);
- d) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;
- e) Sistema de vias com a respectiva hierarquia e classificação, definidas nas diretrizes básicas de loteamento, segundo os gabaritos definidos na Lei do sistema viário do município, incluindo nomenclatura das novas vias, sendo estas com previa aprovação pelo Município;
- f) Perfis longitudinais axiais (escala horizontal 1:1000 e vertical 1:100) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação;
- g) As áreas que passarão ao domínio do município, com a definição de seus limites, dimensões e áreas;
- h) Quadro com os valores absolutos e percentuais das áreas totais do loteamento, das quadras, dos lotes e do sistema viário, bem como dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos que serão transferidos ao município, e do número total de lotes;
- i) Indicação das faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal que gravem o loteamento;

P



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

j) Demais elementos necessários à perfeita elucidação do projeto

II - Título de propriedade do imóvel, sendo atualizado de no máximo 90 dias;

Art. 36. O prazo máximo para fornecimento da anuência prévia é de 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia.

Art. 37. A anuência prévia expedida vigorará pelo prazo máximo de 365 dias a contar da data de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.

SEÇÃO III

DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO URBANO

Art. 38. Após o recebimento da ANUÊNCIA PRÉVIA, o interessado solicitará APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO URBANO do loteamento à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia, apresentando para este fim, acompanhamento de requerimento, os seguintes elementos:

I - Análise da Anuência Prévia aprovada;

II - Projeto urbanístico georreferenciado do loteamento com os mesmos parâmetros exigidos para Anuência Prévia;

III - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) Denominação do loteamento;

b) Descrição sucinta do loteamento, com as suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

- c) Indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;
- d) Condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes básicas de loteamento, referidas neste capítulo;
- e) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário e praças, área dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos, com suas respectivas percentagens em relação à área total;
- f) Lotes caucionados como garantia de execução dos serviços e obras de infraestrutura.

IV - Projeto completo de drenagem, com dimensionamento, detalhes e especificações, de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, inclusive seu memorial de cálculo, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;

V - CARTA DE VIABILIDADE expedida pela Concessionária Responsável, contemplando os parâmetros para o sistema de rede de água e esgotamento sanitário, quando não abastecido pela mesma apresentar documento de aprovação e viabilidade da secretaria Municipal responsável pelo serviço.

VI - Projeto elétrico completo aprovado pela Concessionária Responsável, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;

VII - Projeto completo, com dimensionamento (memorial de cálculo), detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação das vias de circulação do loteamento, tomando por base o volume de tráfego de cada via definido nas diretrizes básicas de loteamento e no CBR (california bearing ratio), que é o índice de suporte do solo no local;



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

VIII - Projeto completo de arborização/paisagístico dos logradouros públicos do loteamento, conforme Plano de Arborização Municipal, aprovado pelo Departamento De Meio Ambiente.

IX - Projeto completo de sinalização horizontal e vertical dos logradouros públicos do loteamento, inclusive nomes de ruas, como estabelece o Código de Trânsito Brasileiro, aprovado pela Lei Federal nº 9.503/97 e suas alterações, aprovado pelo Departamento De Trânsito;

§ 1º Além da documentação do projeto enviado para aprovação, o loteador deverá juntar no pedido de aprovação do loteamento:

I - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, do(s) profissional(is) responsável(ei) pelos projetos do loteamento, inclusive das especificações técnicas (memorial);

II - Título de propriedade do imóvel atualizado de até 90 dias;

III - Licença prévia e Licença de Instalação, ou Licença Ambiental Simplificada, quando o caso, emitido pelo Instituto Água e Terra (IAT);

IV - Licença Ambiental para a movimentação de terra, se necessário;

V - Autorização florestal para supressão arbórea, se necessário;

VI - Autorização ambiental para pavimentação asfáltica;

VII - Dispensa de licenciamento (DLAE) para sinalização horizontal;

VIII - Orçamento e Cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos;

IX - Termo de Caução dos lotes, contido no Anexo II da presente lei;

X - Termo de Compromisso Anexo III;

XI - Certidão vintenária do terreno a ser loteado;

XII - Certidão de inteiro teor do terreno, expedida pelo registro de imóveis competente;



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

XIII - Certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;

XIV - Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

XV - Certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública, referente ao loteador ou empresa parceladora e seus sócios;

XVI - Documentação de identificação e caracterização do proprietário do loteamento;

XVII - Entrega de todos os projetos do loteamento em formato DWG.

§ 2º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto perante o CREA ou CAU.

§ 3º Os projetos do loteamento deverão ser apresentados sobre planta de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com o transporte de coordenadas, a partir dos marcos existentes das redes primária ou secundária, caracterizados por azimutes e altitudes geométricas da base cartográfica do município, observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística e em coordenadas UTM SIRGAS 2000.

§ 4º Todos os documentos para a aprovação do parcelamento urbano deverão ser apresentados em 03 processos iguais.

Art. 39. O prazo máximo para fornecimento do Decreto de Aprovação é de 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia.



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

Parágrafo único. O prazo só passa a contar a partir dos documentos apresentados em sua totalidade a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia.

Art. 40. Após análise pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia o Poder Executivo Municipal publicará o Decreto de Aprovação e o proprietário terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos para registrá-lo na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 41. As subdivisões de áreas urbanas que não foram objeto de loteamento poderão ser aprovadas, desde que atendam às seguintes condições:

I - As áreas resultantes da subdivisão destinam-se a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

II - A área a ser subdividida deverá possuir dimensão igual ou inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

III - O requerente deverá apresentar projeto prévio, acompanhado dos documentos exigidos, conforme os processos de parcelamento previstos nesta lei.

IV - Na planilha de infraestrutura, deverá ser informado o que já está implantado nas confrontações do imóvel.

V - As subdivisões não estarão isentas da obtenção de licenças, caso sejam necessárias.

VI - O fracionamento deverá respeitar a proporção de testada x profundidade de 1x4 (um por quatro).

VII - A testada mínima de cada unidade resultante da subdivisão deverá ser de 12m (doze metros).

1



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

VIII - A área mínima de cada unidade resultante da subdivisão deverá ser de 800 m² (oitocentos metros quadrados).

IX - Não serão permitidas subdivisões que resultem em vazios não edificáveis nos fundos do terreno, devendo ser evitada a formação de bolsões.

X - Imóveis que já passaram por subdivisão não poderão ser subdivididos novamente, e subdivisões sucessivas não serão permitidas.

XI - Os imóveis para os quais solicita-se a subdivisão deverão apresentar projeto contemplando o sistema viário existente.

XII - Os casos omissos ou não previstos neste artigo deverão ser submetidos à análise do Grupo Técnico de Planejamento (GTP).

XIII - O parcelamento deverá abranger a totalidade da área do lote.

SEÇÃO IV DA FISCALIZAÇÃO

Art. 42. A execução das obras e serviços a cargo do loteador e a qualidade dos materiais empregados serão objeto de fiscalização pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia e pelo concessionário do serviço, quando for o caso, devendo o interessado para tanto facilitar a tarefa dos agentes públicos.

SEÇÃO V DAS GARANTIAS

Art. 43. Para fins de garantia da execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana, a avaliação dos lotes para fim de caução serão conforme planta genérica de valores (PGV).

D



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

§ 1º A caução será instrumentalizada pelo Termo de Caução e registrado no Cartório de Registro de Imóveis, no ato do registro do Loteamento, cujos emolumentos ficam as expensas do loteador.

§ 2º A liberação de caução poderá ser parcial, conforme cronograma físico financeiro, sendo no máximo dividido em 3 (três) partes, mediante termo de vistoria realizado pelo órgão competente.

§ 3º Juntamente com o instrumento de garantia, deverá ser apresentado o cronograma físico das obras de infraestrutura, cujas etapas e prazos, a partir da data de aprovação do loteamento será de no máximo 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado por igual período.

§ 4º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto, o Município executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

§ 5º Quando a garantia for em terrenos, deverá ser em dobro do valor de custo da obra. Caso a garantia seja em valor monetário (como cheque-caução e outros), será constituída caução real, cujo valor deverá ser 30% superior ao custo dos serviços e obras descritos no cronograma físico-financeiro do loteamento.

SEÇÃO VI

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 44. Os requerimentos para desmembramentos ou remembramentos de imóveis serão apresentados ao órgão competente do Município acompanhados dos seguintes documentos:

- I - título de propriedade;
- II - matrícula atualizada (90 dias);



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

III - certidão negativa de débitos Municipais;

IV - consulta de viabilidade expedida pelo Poder Público;

V - planta dos imóveis, em escala de 1:200 (um para duzentos), indicando os logradouros públicos circunvizinhos, imóveis confrontantes, árvores e outros elementos naturais, construções existentes, tipo de uso predominante no local e a divisão ou reunião dos imóveis pretendida.

§ 1º A planta dos imóveis deve conter todas as dimensões dos terrenos e coincidir perfeitamente com a descrição constante dos títulos de propriedade.

§ 2º Os pedidos de desmembramentos e remembramentos terão 90 (noventa) dias para a sua tramitação.

§ 3º Aplicam-se aos desmembramentos e remembramentos, no que cabíveis, as exigências feitas nesta Lei para Loteamentos.

§ 4º A aplicação do desmembramento não se aplica a abertura de novas vias.

Art. 45. O Poder Público terá o prazo de 90 (noventa) dias para expedir o ato de aprovação, desde que comprovada a exatidão do projeto apresentado e da documentação, descontados os dias gastos para complemento de informação externas ou correção de dados.

Art. 46. Somente após averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação.

SEÇÃO VII

DA CONCLUSÃO DA OBRA



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

Art. 47. Após a finalização da execução das obras por parte do loteador, o requerente deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal o Certificado de Conclusão de Obra (CCO), apresentando, para este fim, os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário ou representante legal;

II - Certidão Negativa do Imóvel;

III - Cópia do Contrato Social, em caso de pessoa jurídica;

IV - Carta de Conclusão de Obra emitida pela SANEPAR;

V - Carta de Conclusão de Obra emitida pela COPEL;

VI - Relatório fotográfico da execução, com, no mínimo, 5 (cinco) fotos por etapa;

VII - Laudo do Ensaio Tecnológico do Pavimento emitido por laboratório independente acompanhado por Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável técnico.

§ 1º O Certificado de Conclusão de Obra (CCO) será emitido pelo Município, após vistorias e manifestações oficiais das Secretarias responsáveis pelas aprovações dos projetos.

§ 2º Por ocasião da vistoria, se for constatado que a obra foi executada em desacordo com o projeto aprovado, o profissional responsável técnico pela obra, assim como o proprietário serão notificados para adequação.

Art. 48. As obras e os serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias feitas pelo loteador nas vias e áreas de uso público e institucional, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município.

P



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

Art. 49. Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às dimensões constantes do projeto de loteamento.

Art. 50. A solidez da infraestrutura do loteamento, no período de 5 (cinco) anos após a emissão do CCO, será de responsabilidade do loteador, em conformidade com o estabelecido no Código Civil.

CAPÍTULO VII DAS PENALIDADES

Art. 51. Além dos crimes previstos nas disposições penais do Capítulo IX da Lei Federal nº 6.766/79, atribuíveis aos responsáveis, os parcelamentos estarão sujeitos às seguintes penalidades:

I - embargo: determinação da paralisação imediata de uma obra de parcelamento quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos regularmente aprovados;

II - interdição: determinação da proibição do uso e da ocupação de parte ou totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatado que a ocupação possa provocar danos ou ameaças ao meio ambiente, saúde e segurança de terceiros;

III - multa: penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração.

§ 1º Será aplicada a simples advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

§ 2º O embargo ou interdição serão comunicados aos interessados mediante notificação.

D



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

Art. 52. Serão aplicadas multas, conforme a gravidade do caso e reincidências, às seguintes infrações:

I - falsear informações nos documentos, plantas e projetos submetidos ao órgão municipal competente para exame e aprovação – multa de 10 (dez) a 20 (vinte) Unidade Fiscal Municipal – UFM;

II - iniciar obra de arruamento ou loteamento sem licença do órgão competente do Município ou em desacordo com o projeto aprovado – multa de 1 (uma) UFM a cada 1.000 metros quadrados, relativo à área total do imóvel contante na matrícula, ainda que apenas uma porção do imóvel esteja sendo parcelada.

§ 1º Os responsáveis técnicos pelo projeto do loteamento responderão solidariamente com o proprietário/loteador pela penalidade prevista no inciso I no *caput* deste artigo.

§ 2º Os responsáveis técnicos pela execução das obras de infraestrutura do loteamento, responderão solidariamente com o proprietário/loteador pela penalidade prevista no inciso II do *caput* deste artigo.

§ 3º A aplicação e pagamento da multa não exime o infrator da imposição do embargo e da interdição.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 53. Loteamentos, desmembramentos, condomínios e conjuntos habitacionais são considerados fonte de poluição, sendo necessário a Licença Prévia, de Instalação e Operação.

Art. 54. Nos termos da Resolução 237, de 19 de dezembro de 1997, do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, e da Resolução



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

31, de 24 de agosto de 1998, da Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos – SEMA, a aprovação de parcelamento dependerá de licenciamento ambiental ou anuência previa do Instituto Água e Terra do Paraná – IAT.

Art. 55. Fica a cargo do Município tornar público, mediante publicação escrita, por meio digital e comunicação ao Ministério Público, a existência de parcelamentos irregulares perante esta Lei.

Parágrafo único. Qualquer pessoa, inclusive associações e entidades representativas, poderá denunciar por escrito a existência de parcelamentos do solo em desacordo com esta Lei.

Art. 56. Esta Lei se aplica aos processos de parcelamento requeridos/protocolados após sua vigência, bem como aqueles cujos documentos emitidos pelo Município tenham ultrapassado o prazo de validade sem o início das obras.

Art. 57. Os casos omissos desta Lei serão encaminhados para exame e pronunciamento do Conselho Municipal das Cidades e Grupo Técnico Permanente.

Art. 58. Ficam revogadas:

- I - A Lei Municipal nº 2341, de 1 de julho de 2014;
- II - A Lei Municipal nº 3.101 de 17 de julho de 2023;
- III - A Lei Municipal nº 2.914, de 23 de novembro de 2021, e demais disposições contrárias.

Art. 59. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

Gabinete do Prefeito Municipal de Santa Helena, aos dezessete dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco.

CLADEMAR JOÃO MARASKIN
PREFEITO MUNICIPAL



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

ANEXO I - PROCEDIMENTOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

7



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

Documentação Mínima para parcelamento do solo

Consulta de Viabilidade Técnica para expedição de Diretrizes Viárias	- protocolo na Prefeitura Municipal; - título de propriedade do imóvel atualizado com até 90 dias; - levantamento planialtimétrico do terreno a ser parcelado; - especificação da finalidade do parcelamento a que se destina; - planta de situação e do terreno da área a ser parcelada conforme especificações do Art. 32 da presente Lei.
Consulta prévia urbanística de Loteamentos e Condomínio Urbanístico de Lotes	- planta urbanística do loteamento pretendido em 5 (cinco) vias, indicando as vias de circulação, quadras e áreas públicas; - plantas do imóvel, na escala 1:1000 (um para mil), sendo uma cópia em mídia digital e duas cópias apresentadas em papel, sem rasuras ou emendas e assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico, acompanhado de RRT ou ART; - planas e desenhos exigidos nesta Lei, acompanhados dos respectivos memoriais descritivos; - planta de arborização urbana; - projeto de sinalização viária.
Consulta prévia de Infraestrutura de Loteamentos e Condomínio Urbanístico de Lotes	SISTEMA DE DRENAGEM: apresentação de projetos e execução, contemplando: - galerias de águas pluviais com bocas de lobo, grelhas para contenção de resíduos sólidos e poço de visita de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

Documentação Mínima para parcelamento do solo

- memoriais de cálculo, de dimensionamento das galerias;
memorial descritivo de execução dos serviços pavimentação e drenagem;
- quando a canalização pública de drenagem for insuficiente ou não existir na via onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, deverá ser apresentada solução técnica, a qual será avaliada pelo Grupo Técnico Permanente e executada pelo loteador;
- será obrigatório a apresentação de projeto de mecanismos de contenção de cheias, bacias ou reservatórios de retenção, em empreendimentos localizados próximos a cursos d'água, sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado pelo Conselho Profissional;
- os empreendimentos localizados próximo a microbacias, poderá ser exigida a apresentação de projeto de mecanismos de contenção de cheias, bacias ou reservatórios de retenção, conforme histórico de cheias, condições topográficas específicas, ou outros aspectos conforme avaliação do Grupo Técnico Permanente;
- para o dimensionamento deverá ser considerada a área destinada ao sistema viário (vias de circulação de veículos, pedestres e passeios);
- o dimensionamento do volume necessário para o reservatório de retenção deverá ser calculado mediante a aplicação da seguinte fórmula obtida a partir da aplicação simultânea dos coeficientes,

7



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

Documentação Mínima para parcelamento do solo

intensidade pluviométrica e tempo de retorno conforme Plano Municipal de Saneamento Básico.

SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA

ELÉTRICA: apresentação de projeto, aprovação pela Concessionária e execução pelo empreendedor contemplando:

- Projeto da rede de distribuição de energia elétrica, aprovado pela Concessionária;
- Projeto de iluminação pública em conformidade com os padrões definidos pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA:

apresentação de projeto, aprovação pela Concessionária e execução pelo empreendedor contemplado:

- Projeto da rede de distribuição e abastecimento de água potável, aprovado pela Concessionária.

SISTEMA DE COLETA E TRATAMENTO DE

ESGOTO: apresentação de projeto, aprovação pela Concessionária e execução pelo empreendedor contemplando:

- Projeto do sistema de esgotamento sanitário, aprovado pela Concessionária.
- Quando houver impossibilidade de ligação por declividade, poderá ser utilizada uma estação de tratamento individual ou do empreendimento ou estação elevatória, obedecendo às exigências determinadas no licenciamento ambiental.
- Nos casos em que não existir rede pública de esgoto e não for utilizada a estação de tratamento individual ou do empreendimento ou estação

1



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

Documentação Mínima para parcelamento do solo

	elevatória, deverá ser projetada e executada rede seca pelo loteador e utilizado esgotamento sanitário através de fosse séptica e sumidouro (mediante teste de percolação conforme NBR 7229 da ABNT e aprovação dos órgãos ambientais competentes). - Quando o sistema de tratamento de efluentes for efetuado por meio de sistema individual (fossa séptica e sumidouro), tal obrigação ficará a cargo do adquirente do imóvel, no momento da aprovação do projeto da edificação, sendo ele responsável pela instalação, funcionamento e manutenção do sistema individual.
Aprovação de Loteamento e Condomínio Urbanístico de Lotes	- projeto definitivo para aprovação com todas as peças gráficas assinadas pelo requerente e responsável técnico; - apresentar modelo de contrato de compra e venda, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal; - documentos relativos à área em parcelamento (Título de Propriedade/Matrícula atualizada, Licença de Instalação de Parcelamento expedida pelo IAT); - realizar exame de exatidão da planta definitiva conforme consulta prévia e normas vigentes e exame de todos os elementos apresentados.
Aprovação de Desmembramentos e Remembramento	- requerimento no protocolo da Prefeitura em nome do proprietário legítimo, junto ao título de propriedade; - planta do imóvel a ser desmembrado ou unificado na escala de 1:500; - mapa e memorial descritivo com CPF ou CNPJ do proprietário (para cada parcelamento, desmembramento, unificação ou caracterização

D



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

Documentação Mínima para parcelamento do solo

realizados);

- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável técnico;
- 1 (uma) cópia A4 das edificações caso existirem sobre o terreno;
- anexar todo procedimento no Protocolo, de acordo com as exigências deste Anexo.



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

ANEXO II - MODELO DE TERMO DE CAUÇÃO DE LOTES



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

TERMO DE CAUÇÃO DE LOTES QUE FAZEM ENTRE SI, A PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA HELENA – PR E, PARA GARANTIA DA IMPLANTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO, BAIRRO CONFORME TERMO DE COMPROMISSO PARA IMPLANTAÇÃO DE INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO, ASSINADO EM, DE, DE

Pelo presente Termo de Caução de Lotes, que fazem entre si, a Prefeitura Municipal de Santa Helena – PR, doravante denominado MUNICÍPIO e, neste ato denominado simplesmente LOTEADOR, ajustam as seguintes condições para a caução de lotes necessários como garantia da implantação de infraestrutura do supracitado loteamento.

CLÁUSULA PRIMEIRA – O LOTEADOR se obriga a oferecer como garantia das obras e serviços os seguintes lotes:

Nº DO LOTE	Nº DA QUADRA	ÁREA DO LOTE	VALOR DO LOTE
TOTAL			

CLÁUSULA SEGUNDA – Esses lotes não poderão ser comercializados até que sejam liberados pela Prefeitura, através de aditamento a este Termo.

CLÁUSULA TERCEIRA – A liberação dos lotes caucionados poderá ser feita parcialmente na medida em que as obras forem sendo executadas.

CLÁUSULA QUARTA – Vencidos todos os prazos para implantação da infraestrutura e não havendo acordo entre a PREFEITURA e o LOTEADOR, a PREFEITURA executará as obras e adjudicará em seu patrimônio os lotes caucionados.

9



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

CLÁUSULA QUINTA – Fica eleito o Foro da Comarca para ações decorrentes deste Termo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. E, por assim estarem de acordo, assinam este Termo em 3 (vias) de igual teor e forma.

Santa Helena de de

.....

Assinatura do Loteador
Prefeitura

Autoridade da

TESTEMUNHAS:

1.....

2.....

(nome por extenso e assinatura)

(nome por extenso e

assinatura)



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

ANEXO III – TERMO DE COMPRISSO

TERMO DE COMPROMISSO

Pelo presente, tendo de um lado o Município de Santa Helena, representado pelo Senhor Prefeito Municipal, Sr. Evandro Miguel Grade, doravante denominado município, e de outro lado, PROPRIETARIO, doravante denominado Loteador, é celebrado o presente Termo de compromisso, na forma que segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA: o Loteador se obriga a executar no “Loteamento NOME DO LOTEAMENTO”, as obras de infraestrutura descritas no artigo nº 13 conforme a Lei Municipal Nº 2.341/2014, e no prazo máximo de 1 (um) ano, de acordo com os projetos e cronograma de obras apresentados e aprovados pelo Município.

CLÁUSULA SEGUNDA: O Loteador assume por este Termo, a garantia na qualidade da infraestrutura e o prazo estabelecido, responsabilizando-se por si, seus herdeiros/sucessores pela reparação dos defeitos e irregularidades que comprometam a solidez, segurança e a efetiva destinação do Loteamento. O Município através de profissional técnico informará o Loteador, à infraestrutura que se apresentar defeituosa ou irregular e indicará o prazo necessário para sua correção.

CLÁUSULA TERCEIRA: Para garantia do cumprimento e execução e das correções necessárias para a obra de infraestrutura, o Loteador caucionará em favor do Município os imóveis relacionados no Termo de Caução anexado ao processo de aprovação do Loteamento.

CLÁUSULA QUARTA: O Loteador deve facilitar a ação fiscalizadora do Município na execução dos serviços de infraestrutura do Loteamento. Após sua conclusão o Loteador, ainda estará sujeito às penalidades previstas em lei, se comprovado, o descumprimento das exigências legais do Loteamento. E por estarem justos e acordados, assinam o presente Termo em 04 (quatro) vias de igual teor e elegem a Comarca de Santa Helena, Estado do Paraná, para dirimir as dúvidas oriundas do presente instrumento.



Município de Santa Helena

Estado do Paraná - CNPJ - 76.206.457/0001-19

Santa Helena, xxx de xxx de xxx.

Prefeito Municipal
PROPRIETARIO

Justificativa para revogação da lei:
Adequação às normativas atuais;
Atualização da legislação Municipal.