LEI Nº 42, de 25 de junho de 1998.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Santo Antônio da Platina.

A Câmara Municipal de Santo Antônio da Platina, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo urbano no município de Santo Antônio da Platina será regido por esta lei.

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e das legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal.

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica;

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

VII - em áreas sob linhas de transmissão de energia elétrica.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS

Art. 4º - Os projetos de parcelamento deverão ser desenvolvidos de forma a se obter conjuntos urbanos harmônicos, compatibilizando-se a superfície topográfica com as exigências das diretrizes urbanísticas.

Art. 5º - Os loteamentos deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, observado o disposto no parágrafo 1º deste artigo;

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 m (cinco metros), salvo quando os parcelamentos do solo se destinem a programas de habitação popular, caso em que obedecerão a normas estabelecidas em regulamento próprio ou pela Prefeitura Municipal, se for o caso;

III - ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de, no mínimo, 15 metros de cada margem, a partir da cota mais alta já registrada pelo curso de água em épocas de inundação, limitada por uma via paisagística;

IV - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

V - as vias de loteamento deverão:

a) articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas;

b) harmonizar-se com a topografia local;

c) estar dimensionadas com as necessidades do sistema viário básico;

VI - as quadras terão comprimento máximo de 200 (duzentos) metros e mínimo de 60 (sessenta) metros;

§ 1º - A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I do caput deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, sendo que:

I - quinze por cento, no mínimo, se destinarão a:

a) uso institucional;

b) espaços livres de uso público;

c) praças.

II - o restante do percentual incluirá as vias de circulação.

§ 2º - Consideram-se de uso institucional as áreas destinadas a equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte e lazer, que:

I - não poderão estar situadas nas faixas non aedificandi;

II - serão sempre determinadas pela Prefeitura Municipal, considerando-se o interesse coletivo.

§ 3º - As áreas constantes do inciso I deste artigo passarão ao domínio do Município, sem ônus para este.

CAPÍTULO III
DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 6º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, após nela cadastrar-se, com a documentação necessária para esse fim, a definição das diretrizes para o uso do solo, para o sistema viário e para os espaços livres das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, os seguintes documentos:

I - licença prévia do Instituto Ambiental do Paraná (IAP), ou órgão que o substitua, nos termos da legislação vigente;

II - título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;

III - certidão de ônus reais e certidões negativas de tributos municipais relativos ao imóvel;

IV - certidão negativa expedida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, declarando que nos loteamentos executados ou que estejam em execução, sob responsabilidade do loteador, no município de Santo Antônio da Platina, as obrigações constantes nos respectivos termos de acordo estejam cumpridas ou estejam dentro dos cronogramas aprovados;

V - três vias da planta do imóvel na escala 1:1000, assinadas pelo proprietário ou por seu representante legal e por profissional habilitado e registrado no CREA/PR, acompanhadas da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo:

a) divisas do imóvel perfeitamente definidas, citando-se nominalmente todos os confrontantes;

b) localização dos mananciais, cursos d'água e lagos;

c) curvas de nível de metro em metro;

d) arruamentos vizinhos a todo o perímetro da área, com localização exata de todas as vias de circulação, áreas de recreação e locais de uso institucional;

e) bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

f) construções existentes;

g) serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;

h) partes alagadiças, voçorocas, linhas de transmissão e adutoras;

i) indicação do norte verdadeiro ou magnético;

j) outras indicações que possam ser necessárias à fixação de diretrizes.

VI - planta da situação da gleba em escala 1:10.000 com destaque para o perímetro da área e para seus pontos notáveis;

VII - requerimento, solicitando a expedição das diretrizes, assinado pelo proprietário ou seu representante legal e pelo profissional técnico responsável.

§ 1º - Quando a área a ser parcelada for parte de área maior, o proprietário ou seu representante legal deverá apresentar as plantas referidas nos incisos V e VI deste artigo, abrangendo a totalidade do imóvel.

§ 2º - A Prefeitura Municipal exigirá a extensão do levantamento planialtimétrico, ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou espigão mais próximo, sempre que, pela configuração topográfica, a mesma exerça ou receba influência da área contígua.

Art. 7º - A denominação dos loteamentos deverá ser submetida à homologação da Prefeitura Municipal, observado o disposto na legislação municipal pertinente.

§ 1º - Não será permitida a mesma denominação de loteamento já existente ou com aprovação já requerida.

§ 2º - Lei municipal nominará as vias de circulação e as praças.

Art. 8º - A Prefeitura Municipal indicará, dentro de 60 (sessenta) dias, a contar da data de entrega do pedido, na planta apresentada, as seguintes diretrizes:

I - o traçado básico das ruas e estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido, a ser respeitado;

II - área de localização aproximada dos espaços abertos necessários à conservação e à preservação dos recursos naturais;

III - a área e a localização aproximada dos terrenos destinados a uso institucional e espaços livres de uso público;

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser alteradas em atendimento ao interesse público, a critério da Prefeitura Municipal, mediante comunicação ao interessado.

Art. 9º - Atendidas as diretrizes do artigo anterior, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto definitivo, que conterá:

I - projeto de loteamento, com os seguintes requisitos:

a) planta na escala 1:1000, com curvas de nível de metro em metro e arruamento;

b) planta na escala 1:1000 da divisão territorial com a localização de espaços verdes e espaços reservados para uso institucional e público, bem como o dimensionamento e numeração das quadras e dos lotes, azimutes e outros elementos necessários para a caracterização e o perfeito entendimento do projeto;

c) perfis longitudinais no eixo de cada uma das vias do loteamento, em escala 1:1000;

d) memorial justificativo, descrevendo o projeto e indicando:

1 - a denominação, situação e caracterização da gleba;

2 - os limites e confrontantes;

3 - a área total projetada e as áreas parciais de lote por lote e do conjunto de lotes;

4 - a área total das vias, dos espaços verdes e dos reservados a uso institucional e público, fixando o percentual com relação à área total;

5 - outras informações que possam concorrer para o julgamento do projeto e de sua adequada incorporação ao conjunto urbano.

e) hierarquização das vias, conforme o sistema viário.

II - projeto completo de canalização de águas pluviais, exigível nos seguintes casos:

a) em loteamentos, cuja venda de lotes se efetivar após a pavimentação de suas vias de circulação;

b) em loteamentos localizados em áreas cujas ruas tenham declividade superior a 7% (sete por cento);

c) em loteamentos localizados em áreas que recebem das proximidades grande fluxo de água;

d) em loteamentos limítrofes a áreas já atendidas por rede de coleta pluvial.

III - projeto de energia elétrica e de iluminação pública, aprovado previamente pela COPEL, com indicação das fontes de fornecimento, localização de postes e pontos de iluminação pública, atendendo à totalidade dos lotes do loteamento, com iluminação pública em todas as vias.

IV - projeto de abastecimento de água potável, aprovado previamente pela SANEPAR, mostrando a fonte de abastecimento, o sistema de tratamento, o dimensionamento das canalizações, o tipo e a classe dos materiais empregados e demais detalhes técnicos, atendendo a todos os lotes do loteamento.

V- projeto de arborização das praças e vias públicas, indicando as espécies fitológicas;

VI - projeto de esgotamento cloacal e de tratamento de esgotos, conforme parecer dos órgãos competentes ligados ao meio ambiente e ao saneamento urbano;

VII - minuta de contrato de promessa de compra e venda dos lotes;

VIII - memorial descritivo dos projetos técnicos;

IX - planilha de cálculo analítico do projeto e elementos para locação do loteamento e de suas vias de circulação;

X - quadro estatístico com a discriminação de:

a) número de quadras;

b) número de lotes por quadra;
c) número total de lotes;
d) área total da gleba a ser loteada;
e) área total da gleba a ser arruada;
f) área destinada a espaços livres de uso público;
g) área destinada a uso institucional;
h) área limítrofe às águas correntes e dormentes.

XI - Memorial descritivo, em papel ofício, em três vias, contendo:
a) memorial de cada quadra;
b) memorial da área geral do loteamento;
c) memorial dos terrenos doados e caucionados à Prefeitura Municipal.

XII - licença de instalação do loteamento, obtida junto ao Instituto Ambiental do Paraná (IAP), ou do órgão que o substituir, nos termos da legislação vigente.

§ 1º - O projeto de loteamento, estando de acordo com o disposto nesta Lei e na legislação federal, estadual e municipal pertinente, será aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 2º - A Prefeitura Municipal não aprovará projeto de loteamento ou qualquer dos seus componentes, incompatível com:
I - as conveniências de circulação e de desenvolvimento da região;
II - outro motivo de relevante interesse urbanístico.

Art. 10 - Cumpridas as determinações legais e aprovado o projeto pela Prefeitura Municipal, o loteador firmará Termo de Acordo, no qual se obrigará a:

I - apresentar, neste ato, o cronograma físico-financeiro para a execução das obras;

II - executar a abertura das vias de circulação, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

III - proceder à demarcação de lote por lote, com marcos de concreto e ponto central;

IV - demarcar os espaços reservados a uso público e institucional;

V - executar, de acordo com os projetos indicados no artigo 8º, as obras de:
a) escoamento de águas pluviais, se for o caso;
b) rede de abastecimento de água potável;
c) rede de energia elétrica;
d) rede de iluminação pública, com os equipamentos indispensáveis à sua efetiva utilização;
e) arborização de vias e praças públicas;
f) rede de esgoto cloacal, com tratamento, se for o caso.

VI - doar à Prefeitura Municipal:
a) as áreas de que tratam os incisos I e II do § 1º do artigo 5º deste Lei;
b) as faixas a que se referem os incisos III e IV do caput do artigo 5º desta Lei;
c) as áreas exigíveis pela legislação federal, estadual e municipal pertinente.

VII - facilitar a fiscalização permanente pela Prefeitura Municipal, durante a execução das obras e serviços;

Cont... Lei nº 42/98 - fls. 06.-

VIII - não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluídas as obras e serviços previstos nos incisos anteriores e cumpridas as demais obrigações impostas ou assumidas no Termo de Acordo;

IX - fazer constar dos compromissos de compra e venda dos lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do loteador, bem como das restrições a que estarão sujeitos os adquirentes dos lotes e fornecer ao comprador o cronograma de execução de obras.

X - afixar placa indicativa, no loteamento, imediatamente após a sua aprovação, em local perfeitamente visível , contendo as seguintes informações:

a) nome do loteamento;

b) nome do loteador;

c) número do decreto de aprovação e data de sua expedição;

d) prazo para execução dos serviços e obras;

e) declaração de estar o loteamento registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

f) nome do responsável técnico pelo loteamento, com o respectivo número de registro no CREA.

XI - não vender, compromissar, ceder, transacionar ou onerar, a qualquer título, o objeto da caução;

XII - fazer publicar, no órgão oficial do município, o Termo de Acordo, devidamente assinado, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a partir da sua assinatura.

§ 1º - O prazo para a execução total de obras e serviços discriminados nos incisos do caput deste artigo será fixado pela Prefeitura Municipal e não poderá exceder a 24 (vinte e quatro) meses conforme Lei Federal 6766/79.

§ 2º - Dentro do prazo fixado no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal poderá autorizar a execução, por etapas, de obras e serviços no loteamento.

§ 3º - A execução por etapas só poderá ser autorizada, quando:

I - o Termo de Acordo fixar o prazo total para execução completa das obras e serviços, no loteamento, e o prazo correspondente a cada etapa;

II - forem executadas na área, em cada etapa, todas as obras e serviços previstos, assegurando-se aos adquirentes o pleno uso e gozo dos equipamentos ou melhoramentos implantados.

§ 4º - As obrigações do loteador, enumeradas no Termo de Acordo a que se refere o caput deste artigo, deverão ser por ele cumpridas, às próprias custas, sem ônus para a Prefeitura Municipal.

Art. 11 - Como garantia ao cumprimento da execução das obras e serviços exigidos para aprovação do loteamento, o interessado caucionará à Prefeitura Municipal, mediante documento hábil, uma parte da própria área loteada, cujo valor seja, na época da aprovação, no mínimo, 30% (trinta por cento) superior ao custo das obrigações.

§ 1º - O custo das obrigações do loteador deverá constar em orçamento discriminativo, emitido por empresa do ramo, junto com ART, que servirá de subsídio para a Prefeitura Municipal fixar o valor definitivo e constar a fonte de pesquisa do referido orçamento.

§ 2º - No decreto de aprovação do projeto, bem como na formação da caução mencionada no caput deste artigo, deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar, às próprias custas, no prazo fixado no Termo de Acordo, findo o qual perderá em favor da Prefeitura Municipal o objeto da caução, caso não tenha cumprido aquelas

§ 3º - Findo o prazo referido no parágrafo anterior e não tendo sido realizadas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura Municipal poderá executá-los, promovendo a ação
competente para adjudicar ao seu patrimônio o objeto da caução oferecida, até o limite para compensar os custos.

Art. 12 - Pagos os emolumentos devidos, assinado o Termo de Acordo, formalizadas a caução e a doação das áreas que passam ao domínio da Prefeitura Municipal e procedida por lei à sua respectiva afetação, será expedido o decreto de aprovação do projeto de loteamento.

Art. 13 - Realizadas as obras e os serviços exigidos, o interessado comunicará à Prefeitura Municipal, por escrito, o término dos trabalhos.

Parágrafo único - Se as obras e serviços forem realizados em desacordo com o projeto aprovado, a Prefeitura Municipal intimará o interessado a que os refaça em conformidade com o pactuado.

Art. 14 - A caução oferecida à Prefeitura Municipal, em garantia, somente será liberada ao interessado/loteador, após ter sido o loteamento devidamente registrado no Registro de Imóveis e satisfeitas as demais exigências legais.

Parágrafo único - Não haverá liberação parcial da caução.

Art. 15 - 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.

Art. 16 - Não caberá à Prefeitura Municipal 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. 17 - Os loteamentos para fins industriais e outros, capazes de poluir o meio ambiente, deverão obedecer às normas de controle de poluição estabelecidas pelos órgãos competentes.

Parágrafo único - Os loteamentos destinados ao uso industrial não obedecerão à percentagem prevista no § 1º do art. 5º desta Lei, mas conforme a necessidade da indústria a ser instalada e de acordo com critérios estabelecidos pela Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO IV
DO DESMEMBRAMENTO, RELOTEAMENTO, UNIFICAÇÃO E ARRUAMENTO

Art. 18 - Serão aplicadas, no que couber, as disposições do capítulo anterior aos pedidos de desmembramento, reloteamento, unificação e arruamento.

§ 1º - Será dispensada a doação à Prefeitura Municipal de áreas destinadas a uso público e institucional, no caso de desmembramento e unificação.

§ 2º - Nos casos previstos no *caput* deste artigo deverão ser obedecidas as normas referentes ao uso do solo urbano.

Art. 19 - A Prefeitura Municipal poderá promover o reloteamento de áreas para por em prática novos arruamentos exigidos pelo desenvolvimento urbano.

Parágrafo único - Não será permitido o arruamento de área como medida preliminar para posterior loteamento.

CAPÍTULO V
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 20 - Os infratores a qualquer dispositivo desta Lei ficam sujeitos, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal, previstas no Código Civil e na Lei nº 6766/79, às seguintes penalidades:

I - multa de 300 (trezentas) URM de Santo Antônio da Platina, em caso de o loteador:

a) dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei;

b) dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem observância das determinações constantes do ato administrativo da consulta prévia;

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

II - multa de 500 (quinhentas) URM de Santo Antônio da Platina, em caso de:

a) venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente;

b) inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

III - embargo das obras e serviços realizados em desacordo com o projeto de loteamento ou desmembramento aprovado pela Prefeitura Municipal.

IV - cassação pela Prefeitura Municipal do alvará de funcionamento da empresa loteadora ou do profissional responsável pelo não cumprimento do cronograma físico-financeiro de execução das obras.

Parágrafo único - Da aplicação das penalidades previstas nos incisos do caput deste artigo caberá recurso à autoridade superior à que tenha imposto a sanção, assegurada ampla defesa.

Art. 21 - Quem, de qualquer modo, concorra para a prática das infrações previstas no artigo anterior incide nas penalidades a estas cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 22 - Não será permitido, além do previsto no § único do artigo 3º desta Lei, o parcelamento do solo urbano nas áreas que apresentem degradação ambiental proveniente de escavações ou outras deformações executadas no imóvel.

Parágrafo único - Fica o proprietário do terreno obrigado a reparar o dano ambiental causado, após o que será autorizado pelo Poder Público o parcelamento pretendido, quando for o caso.

Art. 23 - Fica facultado à Prefeitura Municipal exigir, na forma da lei, o parcelamento compulsório, nos vazios urbanos localizados na área urbana do município.

Cont... Lei nº 42/98 - fls. 09.-

§ 1º - Para a aplicação do disposto no caput deste artigo, fica definido como vazio urbano a área acima de 3.000 m² (três mil metros quadrados), que esteja impedindo a seqüência da malha viária urbana local.

§ 2º - O proprietário de imóvel considerado como de parcelamento compulsório, notificado nos termos da lei, deverá cumprir as seguintes exigências:

I - protocolar, no prazo máximo de 12 (doze) meses, após a notificação o processo de parcelamento, com todos os documentos necessários a este ato;

II - executar as obras e equipamentos urbanos exigidos para o parcelamento do solo urbano, no prazo que não ultrapasse a 24 (vinte e quatro) meses, contado a partir da sua notificação.

Art. 24 - Os parcelamentos do solo urbano, aprovados pela Prefeitura Municipal até a publicação desta Lei, ficam sujeitos às exigências da legislação anterior, obedecendo ao prazo de 01 (Um) ano para a conclusão das obras de urbanização previstas no Termo de acordo, após esse prazo deverão obedecer às disposições desta Lei, inclusive com alteração do projeto, se for o caso.

Art. 25 - Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reformas, ampliação ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pela Prefeitura Municipal, nem serão executadas obras de infra-estrutura.

Art. 26 - Nenhum benefício do Poder Público Municipal será estendido a terrenos parcelados sem a prévia autorização da Prefeitura Municipal.

Art. 27 - Os casos não previstos neste instrumento legal serão resolvidos nos termos da Lei Federal nº 6766/79.

Art. 28 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA/ ESTADO DO PARANÁ/ PALÁCIO DO PODER EXECUTIVO, aos 25 de junho de 1998.

FLÁVIO LUIZ MAIORKY
Prefeito Municipal