LEI Nº 984
Data: 28.12.92
Súmula: **dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Guaíra e dá outras providências**

A Câmara Municipal de Guaíra, Estado do Paraná, aprovou, e eu, **Mário Barbosa Rodrigues, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:**

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. A presente lei se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de Guaíra, sendo elaborada nos termos da lei federal nº 6.766/79 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

Parágrafo único. O disposto na presente lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos e remembramentos realizados para venda ou 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. 2º. O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento, observadas as disposições desta lei.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º. Para efeito de aplicação da presente lei, são adotadas as seguintes definições:

I. Área Total do Parcelamento: é a área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;

II. Áreas do Domínio Público: é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques. Estas áreas, em nenhum caso poderão ter seu acesso restrito;

III. Área Total dos Lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

IV. Arruamento: é o ato de abrir via ou logradouro destinado a circulação ou utilização pública;

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

VI. Equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

VII. Equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica;

VIII. Faixa não edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

IX. Loteamento: é a subdivisão de áreas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;

X. Remembramento: é a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

XI. Via de Circulação: é a via destinada a circulação de veículos e pedestres.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Seção I

Art. 4º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana devidamente definida em lei municipal de perímetro urbano.

Parágrafo único. Na zona rural, só será admitido o parcelamento com a prévia anuência da Prefeitura Municipal e aprovação do órgão federal competente e dos orgãos estaduais e federais de controle do meio-ambiente, conforme legislação federal.

Art. 5º. Não será permitido o parcelamento do solo nas seguintes áreas, conforme recomendações técnicas contidas no documento "Geologia de Planejamento - Caracterização do Meio-Físico da Área Urbana de Guaíra " de autoria da Mineropar.S.A. e, de acordo com o mapa de Indicações da Geologia para o Planejamento, anexo e parte integrante à esta lei:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos à inundações especialmente nas áreas de solos hidromórficos indiscriminados e solos orgânicos indiscriminados;

II - Em áreas de solos de textura arenosa, susceptíveis à erosão em terrenos com declividades iguais ou superiores a 20%.

III - Nas áreas de solos pouco profundos que ocorrem ao longo das margens do lago de Itaipu, pela dificuldade em se implantar a infra-estrutura subterrânea.

IV - Em áreas de proteção de fundos de vale e de alimentação de aqüíferos subterrâneos (solos hidromórficos indiscriminados), considerando-se que o abastecimento de água à população é feita através dos len

lençóis subterrâneos;

V - Em terrenos situados em áreas consideradas reservas ecológicas de acordo com a resolução nº 04 de 18/set/85, do Conselho Nacional do Meio Ambiente CONAMA.

VI - Em terrenos onde existe degradação da qualidade ambiental, até sua correção, caso de áreas para extração de argilas e outros.

Parágrafo único. No remanejamento das populações assentadas em áreas consideradas como impróprias à urbanização caberá à Prefeitura conceder, sem qualquer ônus ao proprietário remanejado, um imóvel de área equivalente e características semelhantes em local próprio à urbanização, desde que o assentamento tenha ocorrido anteriormente à promulgação desta lei.

Art. 6º. A aprovação de novos loteamentos nas zonas de Expansão Urbana, está condicionada à que a ocupação atinja, no mínimo 70% nas áreas de adensamento prioritário, definidas na lei do Plano Diretor e na lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º. A aprovação de novos parcelamentos do solo antes de consolidada a condição expressa no "caput" deste artigo, só será permitida nas Zonas de Expansão Industrial, atendidas as condições de proteção ao meio-ambiente, de acordo com o art. 5º e com as exigências de parcelamento expressos nesta lei.

§ 2º. O parcelamento com fins sociais do Tipo Mutirão ou similares será permitido na zona Residencial 2 (ZR-2).

Seção II

DO PARCELAMENTO PARA FINS INDUSTRIAIS

Art. 7º. Para o parcelamento de imóveis com fins industriais, os lotes terão, no mínimo, 1.000 m² (um mil metros quadrados) de área e 20 m (vinte metros) de testada na ZEI 1 conforme lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 8º. No parcelamento para fins industriais é obrigatória a reserva de área para implantação de equipamentos comunitários e para proteção ambiental conforme as disposições da lei federal nº 6 766/79, art. 4º, parágrafo 1º.

Art. 9º. Os parcelamentos para fins industriais localizados ao longo de rodovias ou estradas, ou ferrovias poderão utilizar, para o cálculo de área de proteção ambiental mencionada no artigo anterior, parte da área não edificável referente às faixas de domínio nas rodovias e ferrovias.

Art. 10. A execução de parcelamento destinado ao uso industrial poderá ser de iniciativa do Poder Público Municipal ou de outras instâncias de Governo, desde que sejam localizados nas zonas adequadas e os projetos estejam de acordo com as exigências desta lei do Código Municipal de Zoneamento Urbano, observadas as disposições específicas da legislação federal.

Art. 11. Caso a iniciativa da execução de parcelamento para uso industrial seja do Poder Público Municipal, caberá a este:

I - promover, o arruamento, demarcar os lotes e executar os serviços de pavimentação e meio-fio de acordo com as exigências da legislação municipal competente.

Art. 12. Não será permitido o parcelamento do solo em faixa de 15,00m (quinze metros) para cada lado das redes de alta tensão, das ferro - vias e dutos, salvo maiores exigências do órgãos competentes.

Parágrafo único. Em terrenos onde for necessária a sua preservação, a área correspondente a faixa de proteção deverá ser cedida à Prefeitura Municipal no ato da aprovação do loteamento, podendo ser considerada no cômputo da percentagem exigida no inciso II do artigo 13 desta lei, em até 10% (dez por cento) do total a ser cedido, sem ônus para a Prefeitura.

CAPÍTULO IV

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 13. Os loteamentos, inclusive para condomínios horizontais, deverão atender, os seguintes requisitos:

I - só poderão ser loteadas áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade à critério da Prefeitura Municipal;

II - o proprietário da área cederá à Prefeitura Municipal, sem ônus para esta, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, que correspondem as áreas destinadas ao sistema de circulação, (20%) à implantação de equipamento urbano e comunitário (5%) bem como a espaços livres de uso público (10%), salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida;

III - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

IV - a hierarquia das vias deverá respeitar a lei do Sistema Viário;

V - Todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

VI - os projetos de loteamento deverão obedecer as seguintes dimensões, salvo quando determinados pela lei do Sistema Viário:

. largura mínima da rua: 12m
. largura mínima da faixa carroçável: 2,5m
. largura mínima de passeio: 2,5 m
. largura mínima do estacionamento: 2,0 m
. as ruas sem saída, não poderão ultrapassar 110,00 m (cento e dez metros) de comprimento, devendo obrigatóriamente conter no seu final, bolsão para retorno, com diâmetro inscrito mínimo de 12,00 m (doze metros);

. rampa máxima de faixa carroçável: 12% (doze por cento);

. comprimento máximo da quadra igual a 180,00 m (cento e oitenta metros) e largura mínima de 70 m;

VII - As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, deverão ter largura mínima de 5% (cinco por cento) do comprimento total e nunca inferior a 4,00 m (quatro metros);

. rampa máxima da via exclusiva de pedestres: 8% (oito por cento).

VIII - São exigências de infra-estrutura para loteamento do solo urbano as seguintes obras além das exigências da lei federal nº 6.766, art. 18 - inciso V:

a) a via principal do loteamento com pavimentação colocação de meio-fio e sarjetas;

b) todas as demais vias constantes do loteamento deverão receber, no mínimo, compactação e cascalhamento, colocação do meio-fio e sarjetas;

c) galerias de águas pluviais com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros;

d) rede de abastecimento de água, padrão Sanepar;

e) rede de energia elétrica e de iluminação pública, padrão Copel;

f) marcação das quadras e lotes;

g) outras obras de infra-estrutura que a prefeitura julgar necessárias.

IX - Os parcelamentos situados ao longo de rodovias e ferrovias federais, estaduais ou municipais deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00 m (quinze metros);

X - as áreas mínimas dos lotes bem como as testadas válidas para lotes em novos loteamentos são as estipuladas na lei de Uso e Ocupação do Solo, sendo:

ZONAS	ÁREA MÍNIMA (m^2)	TESTADA MINIMA(m)
ZR1 e 2 - Zonas Residenciais 1 e 2	420,00	12,00
ZCS-1 - Zona de Comércio e Serviço 1	600,00	15,00
ZCS-2 - Zona de Comércio e Serviço 2	600,00	15,00
ZCC - Zona Comercial Central	600,00	15,00
ZI - Zona Industrial	600,00	20,00
ZEI-1 - Zona de Expansão Industrial 1	1.000,00	20,00

XI - As duas áreas mínimas dos lotes nas zonas residenciais para desmembramento será de 200m^2;

§ 1º. A Prefeitura Municipal exigirá para aprovação do loteamento a reserva de faixa não edificável, quando conveniente e necessário na frente, lado ou fundo do lote para rede de água e esgoto e outros equipamentos:

§ 2º. Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona.

§ 3º. Todas as vias do loteamento deverão ser também arborizadas de acordo com as diretrizes do órgão competente.

CAPÍTULO V

DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 14. Para a regularização de loteamentos não regularizados até a data da promulgação desta lei; serão exigidos os requisitos mínimos estabelecidos na lei federal 6.766.

Art. 15. O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II - planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:2000 (um por dois mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;

c) arruamentos contíguos a todos o perímetro, a localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000 m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

d) esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.

III - O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

IV - Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:10.000 com indicação do norte magnético, da área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência.

Parágrafo único. As pranchas de desenho devem obedecer a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 16. Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais legislações superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

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

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

III - localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários das áreas livres de uso público e das áreas verdes;

IV - as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis;

V - relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º. O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computados o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada;

§ 2º. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia.

§ 3º. A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

CAPÍTULO VI

DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 17. Cumpridas as etapas do capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:

§ 1º. Planta de situação da área a ser loteada, na escala exigida pelo inciso IV do artigo 7º em 02 (duas) vias com as seguintes informações:

I - orientação magnética e verdadeira;

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

§ 2º. Os desenhos do anteprojeto de loteamento, na escala 1:2.00 (um por dois mil), em 02 (duas) vias, com as seguinte informações:

I - orientação magnética e verdadeira;

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

III - dimensões lineares e angulares do projeto,com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;

IV - sistema de vias com respectivas larguras;

V - curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00 m (um metro), nas áreas consideradas de susceptibilidade à erosão de acordo com o relatório da MINEROPAR S.A.;

VI - perfis longitudianis e transversais de todas as vias de circulação:

- os perfis transversais serão apresentados na escala 1:500 (um por quinhentos) e a longitudinais na escala 1:2.000 (um para dois mil)

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

VIII - a indicação das áreas que perfazem, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio do município, e outras informações, em resumo sendo:

a) área total do parcelamento;

b) área total dos lotes;

c) área pública, a saber:
- área destinada à circulação;
- áreas verdes;
- áreas destinadas a equipamentos comunitários;
- praças e jardins.

§ 3º. As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 4º. O prazo máximo para estudos e aprovação do anteprojeto, após cumpridas as exigências da Prefeitura Municipal pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO VII

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 18. Aprovando o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

§ 1º. plantas e desenhos exigidos nos parágrafos 1º e 2º do artigo 9º desta lei, em 04 (quatro) vias;

§ 2º. memorial descritivo, em 04 (quatro) vias contendo obrigatóriamente:

I - denominação do loteamento;

II - a descrição sucinta do loteamento com suas características;

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

IV - indicações das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

V - a enumeração dos equipamenos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;

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

§ 3º. Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento, as seguintes peças gráficas, referentes a obras de infra-estrutura exigidas, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

I - anteprojetos da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias a conservação dos novos logradouros;

II - anteprojetos da rede de abastecimento d'água;

III - anteprojetos da rede de distribuição de energia e iluminação pública;

IV - anteprojetos de pavimentação da rua principal;

V - anteprojeto de outras infra-estruturas que a Prefeitura Municipal julgue necessárias.

§ 4º. As pranchas devem obedecer as características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 5º. Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, desta região e o número do seu registro na Prefeitura.

§ 6º. Deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a lei federal e demais cláusulas que especifiquem:

I - o compromisso do loteador quanto a execução das obras de infra-estrutura, enumerando-as;

II - o prazo da execução da infra-estrutura, constante nesta lei;

III - a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no inciso VIII do artigo 13 desta lei;

IV - a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a lei federal;

V - o enquadramento do lote no mapa de Uso e Ocupação do Solo, definido a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§ 7º. Documentos relativos a área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

I - título de propriedade;

II - certidão negativa de tributos municipais.

§ 8º. O prazo máximo para a aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO VIII

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 19. O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado a Prefeitura Municipal, acompanhado de títulos de propriedade, certidão negativa e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:500 (um por quinhentos),contendo as seguintes indicações:

I - situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;

II - tipo de uso predominante no local;

III - áreas e testadas mínimas, determinadas por esta lei, válidas para as zonas as quais está afeta o imóvel;

IV - divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;

V - dimensões lineares e angulares;

VI - perfis do terreno;

VII - indicações das edificações existentes.

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão as assinaturas dos responsáveis e deverão estar dentro das especificações da Associação de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 20. Após examinada e aceita a documentação, será concedida "licença de desmembramento e remembramento" para averbação no Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Somente após averbação, dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação nos mesmos.

Art. 21. A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:

I - Os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as, dimensões mínimas para a respectiva zona, de acordo com o inciso III do artigo 18, desta lei;

II - A parte restante do lote ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em lei.

Art. 22. O prazo máximo para a aprovação do projeto definitivo pelo interessado, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO IX

DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 23. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta lei, a Prefeitura Municipal procederá:

I - Exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada como anteprojeto;

II - Exame de todos os elementos apresentados , conforme exigências do capítulo VII.

§ 1º. A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º. A Prefeitura Municipal, disporá de 90 dias para pronunciar-se ouvidas as autoridades competentes inclusive as sanitárias no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público (decreto federal nº 3.079, de 15.09.38).

Art. 24. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo a Prefeitura baixará decreto de aprovação de loteamento e expedirá o Alvará de Loteamento.

Parágrafo único. No decreto de aprovação de Loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizados, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato do seu Registro.

Art. 25. O loteador deverá apresentar à Prefeitura Municipal antes da liberação do Alvará de Loteamento, os seguintes projetos de execução, previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducar a aprovação do projeto de loteamento.

I - projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios e sarjetas, e de pavimentação da rua principal do loteamento;

II - projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;

III - projeto de abastecimento de água potável;

IV - projeto da rede de iluminação e de energia elétrica e iluminação pública;

V - demais obras que a Prefeitura Municipal julgue necessárias;

VI - os projetos de execução, citados neste artigo deverão ser acompanhados de:

a) orçamento;

b) cronograma físico-financeiro.

Art. 26. No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I - executar as obras de infra-estrutura referidas no inciso VIII do artigo 13 desta lei, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto no parágrafo 2º deste artigo;

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

III - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

IV - não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infra-estrutura e da assinatura da caução, a que se refere o artigo 27, para garantir da execução das obras;

V - não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

VI - utilizar modelo de Contrato de Compra e Venda, conforme exigência do § 6º, do art. 17 desta lei.

§ 1º. As obras que constam no presente artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 2º. O prazo à execução das obras e serviços a que se referem os incisos I, II deste artigo será combinado, entre o loteador e a Prefeitura, quando da aprovação do projeto de loteamento, não podendo ser, este prazo, superior a 02 (dois) anos.

Art. 27. No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 28. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana para o lançamento, antes da sua prova - ção, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor correspondente ao custo dos serviços e obras.

Parágrafo único. O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

Art. 29. O parcelamento dará em garantia da execução das obras e serviços exigidos em lei municipal, um dos seguintes bens:

I - carta de fiança com no mínimo 2 fiadores com previsão de correção monetária;

II - imóvel de sua propriedade, livre de ônus, em

em qualquer área do Município;

III - lote ou lotes da gleba a ser parcelada;

IV - quantia em dinheiro.

1 - Os imóveis constantes dos incisos II e III deste artigo deverão ser outorgados para garantia, hipotecária da execução das obras de infra-estrutura, através de instrumento público e às expensas do loteador.

2 - A Prefeitura Municipal poderá liberar parte do valor da carta de fiança, da garantia hipotecária ou da quantia em dinheiro proporcionalmente à execução dos serviços de infra-estrutura, no mínimo em 50% (cinqüenta por cento) executados, a requerimento do parcelador e após as competentes vistorias.

3 - Concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, liberará as garantias de sua execução;

4 - Antes da expedição do ato de aprovação do loteamento deverá o loteador ser comunicado para que num prazo máximo de 15 (quinze) dias, o mesmo apresente à Prefeitura Municipal, a carta de fiança ou registro dos imóveis hipotecados.

Art. 30. A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados a partir da data do protocolo, para aprovar ou rejeitar o projeto de parcelamento, desde que apresentado com todos os elementos necessários e atendidas as diretrizes expedidas pelo órgão competente.

Parágrafo único. O prazo de que trata este artigo poderá sofrer prorrogação quando, a critério do órgão municipal responsável pela aprovação do projeto de parcelamento for julgado necessária consulta a órgãos dos demais níveis de governo ou entidades técnicas a fim de proceder a sua aprovação definitiva.

Art. 31. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis apresentando:

I - Título de Propriedade do Imóvel;

II - História dos Títulos de Propriedade do Imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - Certidões Negativas:

a) De Tributos Federais, Estaduais e Municipais incidentes sobre o imóvel;

b) De ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

c) De ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - Certidões:

a) Dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) De ações pessoais relativa ao loteador pelo período de 10 (dez) anos;

c) De ônus reais relativos ao imóvel;

d) De ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - Cópia do ato de aprovação do loteamento;

VI - Cópia do Termo de Compromisso e Cronograma de Execução das obras exigidas;

VII - Exemplar do modelo de Contrato de Compra e Venda;

VIII - Declaração do cônjuge do requerente de que consente o registro do loteamento.

§ 1º. No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme inciso II do artigo 13 desta lei.

§ 2º. O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao registro de imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo.

Art. 32. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá à Prefeitura através de requerimento que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

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

§ 2º. Após a vistoria a Prefeitura expedirá um Laudo de Vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais baixará também decreto de Aprovação de Implantação do Traçado e Infra-estrutura de loteamento.

§ 3º. O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela, em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infra-estrutura exigida por esta lei.

Art. 33. Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma do artigo 28, que se constituirão em bem público do Município.

Art. 34. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirintes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º. Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal.

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

Art. 35. A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 36. Fica sujeito a cassação do alvará, e embargo administrativo da obra, todo aquele, que a partir da data de publicação desta lei:

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

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

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

Art. 37. Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal após a publicação desta lei, a existência de arruamento, loteamento ou desemembramento de terreno, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela Prefeitura Municipal para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

Parágrafo único. Não cumpridas as exigências constantes da Notificação de Embargo será lavrado o Auto de Infração podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 38. São passíveis de punição a bem do serviço público conforme legislação em vigor, os servidores da Prefeitura que, diretamente ou indiretamente, fraudando o espírito da presente lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO XI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 39. Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados sem aprovação da Prefeitura, inscritos no Registro de imóveis , sem a aprovação da Prefeitura, em época anterior a presente lei a cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por grupo de trabalho a ser designado pelo Prefeito.

§ 1º. A aprovação e/ou desmembramento, será feito mediante Decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato do grupo de trabalho, a que se refere o "caput" deste artigo.

§ 2º. A aprovação estará condicionada ao pagamento da multa prevista no Capítuio X desta lei, à cessão de áreas de uso público, ou o correspondente em dinheiro, a época das primeiras alienações.

§ 3º. No decreto deverão constar as condições e justificativas que levam a Prefeitura a aprovar esses loteamentos e desmembramentos e irregulares.

§ 4º. Caso de trabalho constante que o loteamento ou desmembrametno não possua condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito solicitando que o Departamento Jurídico seja autorizado a pleitear a anulação do mesmo, caso tenha sido registrado junto ao Registro de Imóveis.

§ 5º. Nos casos omissos, a decisão caberá ao Conselho Municipal do Plano Diretor de Guaíra.

Art. 40. Por infração as disposições desta lei, serão aplicadas as penalidades previstas na legislação, especialmente na lei federal nº 6 766/79.

Art. 41. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação revogando as disposições em contrário.

Paço Municipal de Guaíra, em 28 de dezembro de 1 992.

MÁRIO BARBOSA RODRIGUES,
Prefeito Municipal.

hkom/.