ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTAL DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
LEI COMPLEMENTAR Nº 36, DE 30 DE OUTUBRO DE 2024.

Súmula: "Institui a Lei de Parcelamento, Desmembramento, Fracionamento e Unificação do Solo Urbano do Município de Pontal do Paraná."

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

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Esta lei dispõe sobre as regras de urbanização, estabelecendo diretrizes, critérios e procedimentos a serem seguidos para promover o crescimento urbano ordenado, a preservação do meio ambiente e o bem-estar da população.

Art.2º . Na execução de empreendimentos urbanos, além das diretrizes gerais da política urbana, as condicionantes da legislação federal e municipal em vigor, deverão ser atendidos os seguintes princípios fundamentais:

- função social da propriedade;
- direito à moradia e a promoção do desenvolvimento sustentável nas comunidades urbanas;
- urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
- prevalência do interesse público sobre o interesse privado na destinação dos recursos públicos;
- acesso universal aos bens de uso coletivo;

Art. 3º. Os empreendimentos urbanísticos deverão ser projetados objetivando o desenvolvimento urbano integrado, de modo a se obter conjuntos urbanos incorporados ao sistema de circulação e aos logradouros, em função da sua localização, destino e uso, harmonizando-se com a topografia local.

Art. 4º. Somente será admitido o parcelamento e o fracionamento do solo para fins urbanos nas Zonas Urbanas devidamente delimitadas na Lei de Perímetro Urbano, observando-se a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras, Código de Posturas e demais legislações municipais, estaduais e federais cabíveis existentes e desta própria Lei Complementar.

§ 1º O disposto na presente Lei também se aplica aos parcelamentos e fracionamentos do solo efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

§ 2º Ao longo das faixas de domínio das rodovias estaduais, que foram instituídas pelos decretos estaduais e que determinaram suas dimensões, a critério do órgão municipal

competente, em parcelamento de solo através de REURB e em fracionamentos, condomínios de lotes, Loteamentos ou Desmembramentos já consolidados, implantados e averbados no Registro de imóveis competente até a vigência desta Lei, torna obrigatório a reserva de faixa não edificável com medidas mínimas de 5,00 metros, além da respectiva faixa de domínio.

§ 3º Para novos parcelamentos de solo, além do enquadramento urbanístico e contíguo ao sistema viário existente, a critério do órgão municipal, e da obrigatoriedade da reserva da faixa não edificável, torna obrigatório a inclusão de via marginal.

§ 4º O parcelamento em área rural e na área de expansão urbana futura será efetuado de acordo com a legislação federal e estadual e outras normativas aplicáveis, obedecendo à fração mínima de parcelamento (FMP) do município e aos demais parâmetros previstos na lei de uso e ocupação do solo municipal.

§5º. As regularizações fundiárias que visem adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares às conformações legais, deverão atender à legislação municipal específica e legislação estadual e federal pertinentes.

•

CAPÍTULO II

•

DOS OBJETIVOS

Art.5º. Esta lei tem como objetivos:
I - Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento, fracionamento e unificação do solo para fins urbanos no Município;
II - Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
III - Evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas; e
IV - Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento e de fracionamento do solo para fins urbanos.

•

CAPÍTULO III

•

DAS DEFINIÇÕES

Art.6º. Para efeito de aplicação da presente Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:

•

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

•

ALINHAMENTO PREDIAL: linha divisória entre o imóvel e a caixa de via;

•

ALVARÁ: documento expedido pela Prefeitura Municipal concedendo licença para execução de serviços e obras ou o funcionamento de atividades;

•

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO: licença expedida pelo órgão municipal competente, que autoriza a execução, a ampliação e/ou reforma de obras sujeitas à sua fiscalização;

•

ALVARÁ DE DEMOLIÇÃO: documento expedido pelo órgão municipal competente que autoriza a demolição da edificação

•

ALVARÁ DE LICENÇA PARA LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO- documento expedido pelo órgão municipal competente que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade

•
ÁREA "*Non Aedificandi*" ou "não edificável" - É área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;

•
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - área protegida nos termos da Lei Federal 12.651/2012 e suas alterações, ou outra que a venha a substituir, e da Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações;

•
ÁREAS DE USO COMUM – espaço compartilhado entre todos os moradores do local.

•
ÁREA INSTITUCIONAL - área destinada à implantação dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social e outras de interesse público;

•
ÁREA LÍQUIDA DOS LOTES - área total do imóvel a ser parcelado, excluídas a área institucional, o sistema viário e as áreas livres de uso público.

•
ÁREA TOTAL - área abrangida total do imóvel que se pretende parcelar ou fracionar, de acordo com os limites definidos em seu registro imobiliário;

•
ÁREAS DE DOMÍNIO PÚBLICO - área ocupada pelas vias, áreas institucionais e espaços livres de uso público;

•
ARRUAMENTO - logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação de pedestres ou veículos e acesso aos lotes e sublotes urbanos;

•
CAIXA DA VIA - distância entre os limites dos alinhamentos prediais e de cada um dos lados da rua;

•
CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

•
CONDOMÍNIO DE LOTES - a divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação, sem a vinculação da construção no terreno no momento de aprovação do Condomínio de Lotes, e áreas de uso comum dos condôminos, isoladas entre si e destinadas a fins exclusivamente habitacionais, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem a modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado.

•
CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL - divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação, com a vinculação da construção no terreno e áreas de uso comum dos condôminos, isoladas entre si e destinadas a fins exclusivamente habitacionais e/ou comercial, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem a modificação ou ampliação dos já

existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado;

•
CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL OU CONDOMÍNIO VERTICAL - é o fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais e/ou comercial, configurado através da construção de prédios de apartamentos, agrupados verticalmente em dois ou mais pavimentos, podendo ser isolado ou coletivo;

•
CONDOMÍNIO INDUSTRIAL - a divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação, com ou sem a vinculação da construção no terreno no momento de aprovação e áreas de uso comum dos condôminos, isoladas entre si e destinadas a fins industriais, de serviços de apoio à indústria ou logísticos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem a modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado.

•
CONSULTA PARA OBTENÇÃO DE ALVARÁ CONSTRUÇÃO (GUIA AMARELA/CONSULTA PRÉVIA - documento expedido pelo órgão municipal competente, que informa os parâmetros urbanísticos de um determinado imóvel, em função de sua localização no que diz respeito ao contido na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, Sistema Viário, Parcelamento do Solo e outras informações complementares referentes ao imóvel e solicita a anuência dos órgãos competentes;

•
CONSULTA PARA OBTENÇÃO DE ALVARÁ DE LICENÇA PARA LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO (GUIA AZUL) - documento expedido pelo órgão municipal competente, que informa sobre a legislação e condiciona a atividade requerida

•
CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

•
DESMEMBRAMENTO - subdivisão de um terreno em lotes urbanos edificáveis, respeitadas as dimensões estabelecidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, com o aproveitamento das vias públicas existentes.

•
EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - São os equipamentos públicos ou privados de educação, cultura, saúde, esportes, lazer, segurança, assistência social edifícios para administração pública e outras de interesse público;

•
EQUIPAMENTOS URBANOS - São os equipamentos públicos ou privados de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas, rede telefônica, gás canalizado e outras de interesse público;

•
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV: instrumento de planejamento e gestão urbana, instituído pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal n° 10.257, de 2001) que consiste em um estudo detalhado dos impactos (efeitos positivos e negativos) que determinada atividade ou ação que gera ao seu entorno, em razão de seu porte e/ou atividades que serão exercidas. Uma vez conhecidos os impactos, são traçadas diretrizes que os atenuem e/ou compensações;

- FRAÇÃO IDEAL - índice da participação abstrata indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

- FRACIONAMENTO DO SOLO - a criação de parte ideal ou fração ideal, que corresponde à porcentagem que determinada pessoa ou empresa possui em conjunto com outrem, sendo realizado no escopo desta lei para fins urbanos, na forma de condomínio.

- GLEBA OU QUINHÃO - Área de terra ou imóvel que não foi ainda objeto de parcelamento ou fracionamento do solo para fins urbanos realizado nos termos desta lei;

- INFRAESTRUTURA BÁSICA - os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgotamento sanitário, distribuição de energia elétrica, iluminação pública, solução de manejo das águas pluviais e pavimentação das vias de circulação;

- INFRAESTRUTURA COMPLEMENTAR: - rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros não contemplados na infraestrutura básica;

- LOTE - unidade imobiliária destinada à edificação resultante de parcelamento do solo para fins urbanos, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação

- LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL – parcelamento do solo urbano destinado a atender famílias de baixa renda, por meio de loteamentos;

- LOTEAMENTO - subdivisão de um terreno em lotes urbanos edificáveis, respeitando os parâmetros mínimos da Lei de uso do solo de acordo com o seu respectivo zoneamento, com abertura de novas vias de circulação, ou prolongamentos das vias existentes, observando-se as diretrizes da Lei Federal nº 6766/79 e alterações e as diretrizes da presente lei.

- PARCELAMENTO DO SOLO - subdivisão de gleba urbana ou lote urbano em dois ou mais lotes destinados à edificação, sendo realizado no escopo desta lei na forma de loteamento ou desmembramento.

- PAVIMENTAÇÃO DEFINITIVA Pavimentação em paralelepípedo, bloco de concreto intertravado, concreto betuminoso usinado a quente - CBUQ, com a implantação de meio-fio com sarjeta, ou outra definida por decreto municipal;

- PERÍMETRO URBANO - É a linha de contorno que define a área ou a zona urbana, prevista em lei específica.

- QUADRA - área resultante de loteamento, delimitada por vias e/ou limites deste mesmo loteamento;

- REFERÊNCIA DE NÍVEL - É a cota de altitude tomada como oficial pelo Município;

-

SUBLOTE ou UNIDADE AUTÔNOMA: unidade imobiliária de uso exclusivo destinada a edificação e resultante de condomínio edilício ou condomínio de lotes realizado nos termos desta lei;

•
SUBLOTE: unidade imobiliária de uso exclusivo destinada à edificação, resultante de condomínio, com uma só matrícula no Registro de Imóveis e com pelo menos um elemento comum, seja muro, parede, laje, acessos, circulações e/ou áreas de lazer comuns, que depois de concluídas permitirão matrículas individualizadas por sublote, vinculadas à matrícula original;

•
TESTADA: extensão da face do imóvel voltado para a via;

•
UNIFICAÇÃO: a fusão de duas ou mais glebas ou lotes urbanos vizinhos para formação de um novo lote edificável, com área formada pela soma das áreas dos terrenos unidos e com aproveitamento do sistema viário existente.

•
VIA: superfície que compreende a pista de rolamento, o acostamento ou estacionamento, a calçada e, se houver, o canteiro central, a ciclovia ou a ciclofaixa.

•
CAPÍTULO IV

•
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 7º. O parcelamento do solo no município de ocorrerá por meio de:

•
loteamento;

•
loteamento de interesse social;

•
desmembramento ou subdivisão; e

•
Projetos de Reurb.

Art. 8º O fracionamento do solo no município ocorrerá por meio de condomínio, podendo ser:
I condomínio vertical;
II condomínio horizontal;
III habitações geminadas e em série, e
IV condomínio de lote.

Parágrafo único. Podem ser utilizadas, simultaneamente, mais de uma modalidade de parcelamento ou de fracionamento ou de suas variantes, no mesmo imóvel ou parte dele, atendidos os requisitos desta Lei.

Art. 9º Não será permitido o parcelamento do solo em:

I - Áreas de banhado e sujeitas à inundação, conforme dados dos órgãos competentes municipais, estaduais e federais;

II - Áreas com vegetação considerada de preservação permanente, assim definida pelos órgãos ambientais competentes municipais, estaduais e federais, as quais deverão respeitar a todas as exigências estabelecidas pela legislação pertinente em vigor;
III - Áreas definidas como turfeiras, bem como em solos considerados suscetíveis a erosão, os quais deverão permanecer com sua proteção vegetal natural, salvo quando forem necessárias obras de engenharia (cortes, aterro e

terraplenagem) no qual devem ser executadas obras de construção;
IV - Terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especificamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências dos órgãos competentes;
V - Áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento);
VI - Áreas que possuam nascentes, mesmo os chamados "olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica, num círculo com raio de 50,00m (cinquenta metros) contados a partir da nascente;
VII - Nas faixas de domínio das rodovias municipais, estaduais ou federais, a critério do órgão municipal, estadual ou federal competente, deverão ser respeitadas as medidas que foram instituídas pelos decretos que determinaram suas dimensões.
VIII - Nas faixas de prolongamento de vias e seus respectivos recuos definidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
IX - Em terrenos onde for necessária a sua utilização para o sistema de controle da erosão urbana, conforme Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
X - Nas faixas de domínio e proteção de ferrovias, dutos, gasodutos, oleodutos, linhas de transmissão de energia elétrica, cabos de fibra ótica, cones de aproximação e faixas de proteção de aeródromos e outros equipamentos congêneres.

§ 1º São consideradas suscetíveis à erosão as áreas localizadas em beiras de canal ou nas encostas, podendo ser exigidos estudos complementares a fim de garantir a estabilidade do solo e das construções.

§ 2º O parcelamento de áreas alagadiças somente será permitido quando garantidas as condições de escoamento das águas superficiais e subterrâneas, bem como a execução de aterro, quando necessário.

§ 3º O parcelamento do solo, para fins de loteamento ou o fracionamento na forma de condomínio, em áreas com declividades nula ou máxima de 0,5% (zero vírgula cinco por cento), somente será permitido quando garantidas as condições de escoamento de águas superficiais e subterrâneas.

Art.10. Somente poderão ser parceladas as áreas com acesso direto à via pública, dotadas de rede de abastecimento de água e energia elétrica e com condições de acessibilidade.

Art. 11 No que se refere às áreas de preservação parciais ou permanentes, as faixas não edificáveis a serem reservadas ao longo dos córregos e fundos de vale, bem como qualquer outra restrição ambiental significativa, serão definidas pelo órgão competente estabelecendo para cada caso, em conjunto com técnicos municipais, diretrizes que preservem ao máximo suas condições naturais.

Art.12 Quando o interessado pretender parcelar uma única gleba mediante mais de uma das formas de parcelamento previstas nesta Lei, deverá o mesmo subdividir a área original em quantas partes for necessário, individualizando-as, sendo que, para cada uma delas, será aplicado o regime urbanístico correspondente à modalidade nela pretendida.

Art.13 Os novos parcelamentos de solo situados ao longo de rodovias Estaduais ou Federais, deverão conter ruas marginais paralelas, respeitando as dimensões das vias marginais e de faixas de domínio, conforme determina a Lei de Hierarquia Viária.

•
CAPÍTULO V

•
DOS LOTEAMENTOS

Art. 14. Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

- os lotes terão área e testada mínimas de acordo com o estabelecido para a zona urbana em que estiver inserida a gleba, conforme a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, vigente no momento da solicitação da consulta para requerer diretrizes para o loteamento;

- ter áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público;

- As vias públicas projetadas deverão harmonizar-se com a topografia local e tendo suas diretrizes previamente estabelecidas pelo Poder Executivo Municipal, de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo vigente;

Art.15 Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser executadas pelo loteador recebendo, no mínimo, pavimentação com as devidas sinalizações, meio-fio, acessibilidade, rede de abastecimento de água, sistema de coleta de esgoto, galeria de águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública, e também pontes e pontilhões, se for o caso, além da demarcação das quadras e lotes.

Parágrafo único. A pavimentação de que trata a presente lei poderá ser asfáltica - CBUQ, ou por bloco de concreto intertravado, quando autorizado, com dimensionamento nunca inferior às previstas na norma ABNT para tráfego urbano, em leis e norma afins e na Lei de Sistema Viário, prevalecendo a maior dimensão no caso de sobreposições.

Art. 16. .Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser executadas pelo loteador e os comprimentos das quadras não poderão ser superiores a 300,00 (trezentos metros), respeitando a malha viária existente.
Art.17. O loteador deverá doar ao município, no momento da aprovação do loteamento, o correspondente a 10% (dez por cento) da área líquida loteável para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público, além das áreas destinadas às vias de circulação, não podendo a área total ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do total da área a ser loteada.

§ 1º As áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos ou comunitários deverão ser iguais ou maiores que o lote mínimo permitido para a zona em que estiver inserido o loteamento.

§ 2º A localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos será definida de acordo com o interesse coletivo, pelo Poder Executivo Municipal não podendo estar situadas nas faixas *"non aedificandi"*.

§ 3º Sempre que possível, as áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos deverão ser contíguas às áreas públicas já existentes, priorizando o mesmo uso e viabilizando a unificação das mesmas.

§ 4º Quando o Poder Executivo Municipal, baseado em projetos existentes, necessitar implantar equipamentos públicos fora dos limites da gleba, a parcela destinada a áreas públicas poderá ser doada fora da mesma, desde que os equipamentos existentes nas adjacências satisfaçam à demanda criada pelo novo parcelamento e haja deferimento mediante parecer favorável do órgão licenciador.

§ 5º As áreas verdes poderão ser locadas fora da gleba parcelada desde que dispostas em áreas contíguas a outras áreas verdes, com o objetivo de criar corredores ecológicos ou

parques ambientais, mediante parecer favorável do órgão ambiental licenciador.

•

CAPÍTULO VI

•

DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 18 Os loteamentos de interesse social têm como finalidade exclusiva a provisão de habitação de interesse social, sendo autorizados apenas para atender à demanda habitacional municipal, especialmente voltada para as faixas de renda mais baixa, conforme estipulado pelos programas sociais de habitação, sendo dada prioridade às famílias em situação de maior vulnerabilidade socioeconômica, naquelas zonas estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art.19 Para a aprovação dos loteamentos de interesse social, estes devem estar localizados nas Zonas de Interesse Social identificadas pelo Município e deverão seguir os mesmos procedimentos estabelecidos para o loteamento convencional.

Art.20 Os lotes destinados ao uso de habitação de interesse social, terão no mínimo 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área, com testada mínima de 5,00 m (cinco metros).

Art.21. A largura máxima admitida para as quadras dos loteamentos de interesse social, será de 100,00m (cem metros), estabelecido o mínimo de 40,00m (quarenta metros), sempre respeitando a malha viária existente.

Art.22 Os percentuais estabelecidos no Art. 17 da presente Lei Complementar poderão ser reduzidos mediante avaliação técnica e parecer favorável do Câmara Técnica de Urbanismo, desde que a região já esteja devidamente servida por equipamentos públicos, vias de circulação e áreas verdes, públicas ou particulares.

•

CAPÍTULO VII

•

DOS DESMEMBRAMENTOS E UNIFICAÇÕES

Art.23. Os desmembramentos e unificações de terrenos no município deverão ter seus projetos previamente aprovados pelo órgão competente municipal.

Art.24. O interessado em desmembrar ou unificar lotes deverá apresentar o pedido de aprovação acompanhado dos seguintes documentos:

I - Planta de situação na escala 1:5.000;
II – Matrícula atualizada;
III - Uso predominante no local;
IV - Planta na escala 1:1000 do desmembramento ou unificação com as divisas da área total, contendo a localização dos cursos d`água, bosques, áreas alagadiças, construções existentes e demais indicações topográficas que interessem, devidamente assinadas por Responsável Técnico legalmente habilitado pelo CREA/CAU para execução dos respectivos serviços;
V - Memorial descritivo, conforme modelo padrão;
VI - Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), junto ao CREA/CAU referente aos desenhos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível.

§ 1º No caso de desmembramento em que o(s) lote(s) resultante(s), para atender (em) às dimensões mínimas exigidas pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo dependa(m) de posterior unificação a outro(s) lote(s), o interessado deverá

apresentar ambos os projetos num só processo de aprovação, anexando para tal, toda a documentação exigida neste artigo para todos os lotes envolvidos no processo.

§ 2º Os desenhos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT.

§ 3º Os projetos de desmembramento e unificação deverão ser apresentadas sobre planta levantamento topográfico e cadastral, no mesmo sistema de coordenadas horizontais - UTM, sistema de referência geodésico SIRGAS 2000 e altitudes geométricas da base cartográfica do Município, observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, para o transporte de coordenadas e, havendo divergência entre as medidas do registro imobiliário e a situação real, a matrícula deverá ser retificada, sendo utilizado o mesmo procedimento administrativo.

Art.25 Depois de examinada e aceita a documentação, será concedida aprovação de Desmembramento ou Unificação para averbação no Registro de Imóveis.

Art.26 Os desmembramentos de glebas superiores a 20.000 m², deverão seguir as interligações dos sistemas viários existentes, havendo incompatibilidade, aplica-se o constante do artigo 27.

Art.27. Os desmembramentos de glebas superiores a 20.000 m², que não tenham sido anteriormente objeto de loteamento, deverão solicitar ao município Consulta de Diretrizes Urbanísticas, a qual informará, além das principais diretrizes e atingimentos sobre a área, a necessidade ou não de elaboração de um Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV ou outros estudos, quando não houver que proceder abertura de vias ou interligação de sistema viário.

Art.28. O Município fará apenas consulta prévia com base na legislação com a liberação dos órgãos ambientais competentes.

Art.29. Em imóveis com área acima de 10.000m², o proprietário deverá doar ao município, no momento da aprovação do desmembramento, o correspondente a 5% (cinco por cento) da área bruta para a implantação de espaços livres de uso público (áreas verdes, praças, etc), independente das áreas destinadas às vias de circulação.

§1º O EIV de glebas que se pretende desmembrar servirá de instrumento para a municipalidade definir a necessidade de contrapartidas, as quais poderão ser feitas na forma de: implantação de obras de infraestrutura, doação de áreas específicas para equipamentos urbanos e comunitários e para áreas verdes, entre outros, conforme legislação específica.
§2º As áreas a serem transferidas para o Município de Pontal do Paraná no ato de aprovação do desmembramento, como contrapartida conforme análise da municipalidade, independem de indenização e devem estar em conformidade com o disposto nesta Lei Complementar.
§3º Áreas onde se definiu por meio do EIV a doação de áreas, caso sejam objeto de futuro desmembramento, loteamento, condomínio edilício ou condomínio de lotes, em que se preveja a doação de áreas, serão analisadas pelo órgão licenciados, a fim de definir os percentuais de doação necessários, levando em consideração os percentuais doados anteriormente, nunca podendo ser inferiores ao total de doação solicitado por esta lei, considerando a área total inicial.
§4º As áreas públicas de que trata o caput não poderão constituir novas vias, ainda que se tratem de diretrizes viárias previstas pela municipalidade, porém, para efetivar alargamento previsto na lei de sistema viário municipal de vias existentes, o EIV poderá exigir a transferência, na forma de doação, das áreas atingidas pela diretriz de alargamento para o Município de Pontal do Paraná no ato de aprovação do desmembramento, independentemente de indenização e em conformidade com o disposto nesta Lei Complementar.

Art.30 Somente após averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação nos mesmos.

Art.31 Após a averbação junto ao Registro de Imóveis, o empreendedor deverá encaminhar cópia dos respectivos Registros de Imóveis para atualização dos dados junto ao cadastro imobiliário municipal.

Art.32. Será autorizado a aprovar desmembramentos de lotes urbanos com área de até 1.000,00m², originados de loteamento aprovados e/ou de processos de desmembramento anteriores a vigência desta Lei, inseridos em área urbana consolidada, dotados de infraestrutura e serviços públicos no seu entorno, com frente para logradouro público, com rede de energia elétrica, rede de água potável e coleta de lixo, desde que os lotes resultantes do desmembramento tenham área mínima de 150,00m² e testada mínima de 6,00m, para lotes de meio de quadra, e em lotes de esquina a área mínima será de 200,00m² e testada mínima de 10,00m.

•

CAPÍTULO VIII

•

DOS CONDOMÍNIOS

Art. 33. Os projetos cuja finalidade for a constituição de condomínios, deverão ser elaborados em consonância com as disposições desta nesta Lei, e da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras.

Art.34. Entende-se por Condomínio o empreendimento caracterizado pelas edificações em que partes são propriedades de uso exclusivo e partes são propriedades de uso comum dos condôminos, englobando, portanto, condomínios de casas, condomínio de lotes, condomínios verticais, condomínios industriais e edificações em série e similares.

Art.35. As unidades de uso privativo constituirão propriedades autônomas, sujeitas às limitações desta Lei, da Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Municipal e demais disposições legais, incidindo sobre elas o imposto predial e territorial urbano, independente da sua localização.
§ 1° Cada unidade será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeito de identificação.
§ 2° Ao instituir-se o condomínio o empreendedor deverá apresentar formulário com o padrão do boletim de cadastro imobliário – BCI em conjunto com o projeto para alvará de construção e discriminar e individualizar as unidades autônomas, descrever as estremas uma das outras e respectivas partes comuns, e cumprir rigorosamente com as responsabilidades de incorporador dispostas na Lei nº 4.591/1964.

Art.36. Os condomínios deverão construir barreiras físicas delimitadoras do seu perímetro, desde que não impeçam a mobilidade urbana.
§ 1º A implantação de empreendimento com perímetro fechado não poderá interromper o prolongamento das vias públicas existentes ou das vias projetadas de relevância para a mobilidade urbana do Município, bem como o acesso a locais de apelo turístico ou paisagístico.
§ 2º Durante a avaliação do projeto, o Município poderá, se houver interesse público comprovado, autorizar a alteração do traçado de vias públicas de importância para a mobilidade urbana, podendo optar por dividir ou não o perímetro estabelecido.

Art.37. Para a implantação de condomínios, a área deverá ser dotada de rede de abastecimento de água potável, rede de coleta de esgotos ou solução de esgotamento sanitário e rede de

distribuição de energia elétrica, aprovados pelas respectivas concessionárias e iluminação pública.
Art.38 O Condomínio deverá ser registrado no Ofício do Registro de Imóveis, especificando-se na respectiva matrícula o uso do imóvel.

•
Seção I

•
Dos Condomínios Horizontais

Art.39. É permitida a implantação de Condomínio Horizontal na forma de condomínio de casas, condomínio de lotes e condomínios industriais, conforme definições da presente lei.

Art.40. Os condomínios horizontais obedecerão às seguintes características:

•
perímetro delimitado;

•
acesso restrito;

•
relações entre os proprietários reguladas pelas disposições da Lei Federal nº 4.591/1964 e pela Lei nº 10.406/2002;

•
convenção detalhada de condomínio, contendo as limitações edilícias acerca de uso individual e coletivo do solo, bem como as cláusulas exigidas pelo Capítulo VII da Lei nº 10.406/2002;

•
implantação da infraestrutura por parte do incorporador, com a manutenção a cargo do condomínio após ter sido ele instituído; e

•
doação ao município, no momento da aprovação, do correspondente a 10% (dez por cento) da área líquida loteável para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e 5% (cinco por cento) para implantação de áreas verdes.

Parágrafo único. A área a ser doada ao Município deverá estar localizada fora da área do condomínio, podendo ser convertida, a critério do órgão municipal, em obrigação pecuniária ou em obrigações de fazer.

Art.41. As vias internas dos condomínios horizontais, deverão atender às diretrizes específicas para condomínios definidas na Lei do Sistema Viário Municipal, devendo ainda:

•
atender à demanda do condomínio; e

•
garantir a acessibilidade, mobilidade e segurança dos moradores e usuários, autoridades e veículos de emergência.

Art.42. Os Condomínios Horizontais Residenciais classificam-se em:

•
Condomínio Horizontal Residencial de pequeno porte: com mais de 10 (dez) unidades autônomas e com área total máxima de 10.000m² (dez mil metros quadrados);

•
Condomínio Horizontal Residencial de médio porte: cuja área total seja superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), observando o limite de 30.000m² (trinta mil metros quadrados).

•
Condomínio Horizontal Residencial de grande porte: cuja área total seja superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados) observando o limite de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados).

Art.43. Para a implantação e aprovação dos condomínios horizontais de médio e grande porte e para todos os condomínios industriais, será obrigatória a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art.44. A implantação de condomínios industriais deverá ocorrer apenas nas zonas permitidas na lei de Uso e Ocupação do Solo.
Parágrafo Único Na implantação de condomínios industriais, será exigido que os empreendedores doem ao município ou preservem 15% (quinze por cento) da área total destinada às áreas verdes.

Art.45**.** Os condomínios de lotes poderão implantar em cada fração gerada, apenas uma unidade habitacional.

•
Seção II

•
Dos Condomínios Verticais

Art. 46. É permitida a implantação de Condomínio Vertical na forma de edifício isolado residencial, também conhecido como habitação coletiva, de comércio e serviços ou misto, e na forma de conjunto de edifícios residenciais ou conjunto de habitações coletivas, ou mistos, conforme definições da presente lei.

Art.47. Os condomínios edilícios verticais obedecerão às seguintes características:
I - perímetro delimitado;
II - acesso restrito;
III - relações entre os proprietários reguladas pelas disposições da Lei Federal nº 4.591/1964 e pela Lei nº 10.406/2002;
IV - convenção detalhada de condomínio, contendo as limitações edilícias acerca de uso individual e coletivo do solo, bem como as cláusulas exigidas pelo Capítulo VII da Lei nº 10.406/2002; e
V - implantação da infraestrutura por parte do incorporador, com a manutenção a cargo do condomínio após ter sido ele instituído.

Art.48. Os condomínios edilícios verticais isolados, ou seja, com uma edificação por lote, serão regidos pelo disposto na lei do Código de Obras municipal, bem como pelas disposições da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art.49. Não será cobrada a doação de área institucional e/ou área verde para condomínios verticais isolados.

Art.50. Será exigida a doação ao Município de área institucional dos condomínios verticais coletivos:

•
com mais de 300 unidades habitacionais, a doação deverá ser equivalente a 6% da área total; e

•
com mais de 500 unidades habitacionais, a doação deverá ser equivalente a 10% da área total;

Parágrafo único. A área a ser doada ao Município deverá estar localizada fora da área do condomínio, podendo ser convertida, a critério do órgão municipal, em obrigação pecuniária ou em obrigações de fazer.

Art.51. As vias internas dos condomínios verticais deverão atender às diretrizes específicas para condomínios definidas na

Lei do Sistema Viário Municipal, devendo ainda:

- atender à demanda do condomínio; e

- garantir a acessibilidade, mobilidade e segurança dos moradores, autoridades e veículos de emergência.

Art.52. Para a implantação e aprovação dos condomínios residenciais verticais com mais de 30 (trinta) unidades habitacionais, será obrigatória a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art.53. O Condomínio deverá ser registrado no Ofício do Registro de Imóveis, especificando-se na respectiva matrícula o uso do imóvel.

Seção III

Das Habitações Geminadas e em Série

Art.54. Considera-se habitação geminada o conjunto de unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente, constituído de 02 (duas) habitações unifamiliares implantadas em um mesmo terreno em regime de condomínio.

Art.55. Considera-se habitação em série o conjunto de unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente, constituídos de 03 (três) e até no máximo 10 (dez) habitações unifamiliares implantadas em um mesmo terreno em regime de condomínio, classificadas conforme Código de Obras e Edificações como:

- habitações em série paralelas ao alinhamento predial, contíguas ou não, cuja ligação com a via pública, se faz através de cada unidade;

- habitações em série transversais ao alinhamento predial, contíguas ou não, cuja ligação com a via pública, se faz através de corredor de acesso interno ao lote.

Art.56. Para a aprovação e construção das habitações geminadas e em série, paralelas ou transversais ao alinhamento predial, o projeto deverá atender ao estabelecido pelo Código de Obras e Edificações Municipal, além dos parâmetros previstos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art.57. Na construção de habitações geminadas e em série, não será exigida a doação de áreas institucionais e/ou área verde ao Município.

CAPÍTULO IX

DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

Art.58. As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno, respeitadas as determinações estabelecidas na Lei do Sistema Viário.

Art.59. As vias públicas só poderão terminar nas divisas da gleba a lotear quando seu prolongamento estiver previsto na lei do Sistema Viário, ou quando interessar ao desenvolvimento urbano do Município.

Parágrafo único. Quando não houver previsão de continuidade da estrutura viária pela Lei da Hierarquia Viária, esta deverá

terminar em viradouro, com raio igual ou superior a uma vez e meia a largura da caixa da via.

Art.60. Ao longo de cursos de água, vias férreas, rodoviárias e dutos será obrigatório a existência de faixas não edificáveis de acordo com legislação específica vigente e a devida anuência dos órgãos envolvidos.

Art.61. Em nenhum caso os arruamentos do loteamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias serem executadas nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

CAPÍTULO X
DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Art.62. A tramitação dos processos de parcelamento, loteamento, desmembramento e fracionamento do solo compreende as etapas:
I – Consulta de Diretrizes Urbanísticas;
II – Análise Prévia do Projeto Urbanístico; (Sistema Viário, Sinalização Viária, Drenagem, Iluminação Pública, Sistema de Abastecimento de Água e Coleta de Esgoto, Memorial Descritivo)
III – Análise de cronograma
IV – Emissão do Alvará de Licença; e
V – Caucionamento de lotes
VI – Emissão do Termo de Conclusão e Recebimento de Obras.

§ 1° Os processos de unificação e desmembramento ficam dispensados da etapa prevista no inciso IV deste artigo.
§2° Será caucionado no mínimo de 10% (dez po cento) de lotes a favor da administração pública, até que as obras de infraestrutura sejam concluídas.
§3º Os lotes caucionados não poderão ser comercializados até que sejam liberados pelo município.
§4º Vencidos todos os prazos para implantação da infraestrutura, dois anos prorrogável por igual período e não havendo acordo entre o município e o empreendedor, o município executará as obras e adjudicará ao seu patrimônio os lotes caucionados.

Art.63. As obras de parcelamento e fracionamento do solo somente poderão ser iniciadas após emissão do respectivo Alvará de Licença.
§ 1° O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.
§ 2° O prazo limite para execução das obras será de 02 (dois) anos, contados da data da autorização, o qual poderá ser prorrogado por mais 02 (dois) anos mediante apresentação de justificativas e atualização do cronograma físico-financeiro.
§ 3° O Habite-se será emitido apenas após a aprovação do empreendimento e a devida execução dos equipamentos e infraestruturas previstas no projeto aprovado, para posterior averbação da matrícula em cartório.

Seção I
Da Consulta Prévia

Art.64. Antes da elaboração dos projetos complementares e solicitação das devidas licenças, o interessado deverá solicitar análise prévia do projeto urbanístico à autoridade licenciadora, a qual verificará se a proposta apresentada está de acordo com as diretrizes desta e das demais legislações pertinentes.

Art.65. Para solicitar as diretrizes urbanísticas o interessado deverá apresentar:
I. requerimento;
II. matrícula atualizada do imóvel;
III. planta de situação do imóvel; e
IV. uma planta contendo, pelo menos:
a) orientação magnética ou verdadeira (norte);
b) as divisas da gleba a ser loteada;

c) as curvas de nível com distâncias de 1 (um) em 1(um) metro;
d) a localização dos cursos d'água, bosques, áreas alagadiças, linhas de transmissão de energia e demais indicações topográficas que interessem;
e) a indicação do arruamento contíguo a todo o perímetro; e
f) caracterização da vegetação existente no imóvel;

§ 1º Toda e qualquer planta apresentada, deverá acompanhar a Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), junto ao CREA/CAU referente aos desenhos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigida.
§ 2º Sempre que necessário, a critério do órgão competente, o Poder Público Municipal poderá exigir a extensão do levantamento planialtimétrico ao longo do perímetro do terreno até o limite de 100,00 m (cem metros), ou até o talvegue ou divisor mais próximo.

Art.66. O Município, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, após a análise da documentação encaminhada pelo interessado, emitirá parecer técnico referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo empreendedor em seu projeto definitivo, bem como indicará nas plantas apresentadas ao requerimento, as seguintes informações:
I. zona(s) em que se insere a área, com indicação de área e testada mínima dos lotes e respectivos usos permitidos, permissíveis e proibidos, em conformidade com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo; e
II. vias existentes ou projetadas que componham o Sistema Viário do Município a serem respeitadas.

§ 1º Se tratando de loteamento, a consulta prévia indicará também, a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, conforme artigo 16 desta Lei.
§ 2º O prazo estabelecido no caput deste artigo poderá ser prorrogado, em havendo necessidade de esclarecimento ou complementação por parte do interessado.

Art.67. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, quando então deverá ser solicitada nova Consulta Prévia no Município.

Art.68 A Consulta Prévia não implica na aprovação da proposta do parcelamento.

Seção II
Da Licença para Parcelamento do Solo

Art.69. Após o projeto pré-aprovado, e antes de iniciar as obras do empreendimento, o interessado deverá solicitar a Emissão do Alvará de Licença para Parcelamento ou Fracionamento do Solo, mediante requerimento junto à Secretaria de Projetos e Planejamento Urbano, instruído com:
I. certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pontal do Paraná e sendo esta de outra Comarca apresentar certidão de nada consta de Pontal do Paraná.
II. projeto urbanístico, acompanhado do respectivo documento de responsabilidade técnica;
III. memorial descritivo das áreas resultantes do parcelamento ou fracionamento, com indicação da destinação dos esgotos domésticos, caso seja tratamento individual;
IV. consulta de Viabilidade Ambiental; e
V. certidão Negativa de débitos municipal, estadual e federal.

§ 1º Nos casos de Loteamentos e de Condomínios, o requerimento deverá estar acompanhado de:
I. planta do loteamento ou do condomínio (DWG e PDF) na escala adequada, sendo em mídia digital, contendo:
a) desenho das quadras, lotes e ruas/vias internas com as respectivas dimensões e numerações;
b) indicação das áreas a serem doadas à Prefeitura com suas respectivas percentagens em relação à área total, quando

houverem, bem como o quadro estatístico contemplando todas estas áreas; e
c) indicação dos perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais e das servidas.

II. memoriais descritivos e cronograma de implantação do loteamento ou do condomínio, conforme modelo padrão do Município;
III. anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), junto ao CREA/CAU referente a todos os projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigida;
IV. Laudo de viabilidade de abastecimento de água e esgoto (SANEPAR) e energia elétrica (COPEL);
V. projeto de Iluminação Pública, terraplenagem, drenagem, rede de abastecimento de água, esgoto (se houver viabilidade da SANEPAR, caso contrário apresentar projeto de solução de esgotamento sanitário adotada), rede de energia elétrica e outros pertinentes;
VI. relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado, quando cabível;
VII. relação dos equipamentos já existentes nas adjacências;
VIII. enquadramento do lote no Mapa de Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes; e
IX. apresentação de Licença ou autorização do órgão ambiental competente, ou a certidão de dispensa;

§ 2º Os desenhos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT.

§ 3º Os projetos de deverão ser apresentados sobre planta de levantamento planialtimétrico e cadastral, no mesmo sistema de coordenadas horizontais - UTM e altitudes geométricas da base cartográfica do município, observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, para o transporte de coordenadas.

§ 4º A planta do projeto deverá ser assinada pelo empreendedor e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado pelo CREA/CAU para execução dos respectivos serviços.

Art.70. Uma vez aprovadas as plantas, projetos, memoriais e demais documentos, será fornecido o Alvará de Licença correspondente, mediante comprovação da quitação da taxa específica prevista na legislação tributária municipal.

Art.71. Não caberá ao Município qualquer responsabilidade quanto a eventuais divergências referentes a erros de execução, dimensões de quadras ou lotes, quanto a direito de terceiros em relação à área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo único. O disposto neste artigo será de inteira responsabilidade do empreendedor e do responsável técnico pelo projeto e/ou pela obra.

Seção III
Da aprovação do Loteamento e do Condomínio

Art.72. Quando da aprovação do projeto definitivo de loteamento e de condomínio de lotes, o Município deverá exigir a caução de uma área equivalente ao custo estimado das obras de infraestrutura propostas pelo empreendedor, mediante escritura pública, em garantia às obras de urbanização a serem realizadas.

Art.73. Quando da aprovação do projeto definitivo de loteamento, o Município expedirá o Alvará de Obras de Urbanização, onde constam os prazos e possíveis prorrogações para a conclusão definitiva.

§ 1º A conclusão das obras de urbanização previstas em cada processo de loteamento será documentada por Certificado de Vistoria de Conclusão de Urbanização, expedido pelo Prefeito Municipal após análise dos técnicos responsáveis, integrantes do quadro funcional do Poder Executivo Municipal, fazendo cessar os efeitos deste artigo.

§ 2º Poderão ser expedidos Certificados de Vistoria de Conclusão Parcial de Urbanização, desde que o remanescente da área loteada seja inferior a 40% (quarenta por cento) do terreno parcelado e que originou o processo.

Art.74. A emissão de Certificados de Vistoria de Conclusão de Urbanização em loteamentos e condomínios só se dará após a Escritura Pública de doação das áreas referidas, ou obrigação equivalente, por parte do empreendedor, ao Poder Público Municipal, que as adjudicará ao seu patrimônio, enquanto terreno ou logradouro.

Art.75. Por ocasião da aprovação da planta do loteamento, deverá ser apresentado modelo de Contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal nº 6.766/1979 e alterações e demais cláusulas que especifiquem que o empreendedor se compromete a executar, no prazo de 02 (dois) anos, sem qualquer ônus para a Prefeitura, as seguintes obras, constantes de cronograma físico aprovado com o projeto:
I. abertura, terraplenagem e, no mínimo, calçamento nas vias de circulação, conforme especificação do município, bem como os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
II. drenagens, galeria de águas pluviais, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;
III. execução da rede para o abastecimento de água;
IV. sistema eficiente de esgotamento sanitário;
V. rede de energia elétrica e rede de iluminação pública (com luminárias) em conformidade com projeto e diretriz aprovados pela copel;
VI. quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente lei; e
VII. demarcação dos lotes e quadras com marcos de concreto.

Art.76. O empreendedor deverá facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços no empreendimento e atualizar o processo administrativo com relatórios fotográficos a cada trimestre.

Art.77. O empreendedor fica proibido de outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes ou frações, antes de concluídas as obras previstas no artigo 15 desta lei, e cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso.

Art.78. É obrigatório constar nos contratos de compra e venda de lotes, o contido no cronograma físico aprovado com o projeto junto ao Município.

Art.79. Nos casos de loteamentos com área superior a 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados), o prazo de execução do mesmo poderá ser estendido, mediante autorização do Município.

Art.80. Nos casos em que o projeto de loteamento for executado por etapas, deverá conter:
I. definição de cada etapa do projeto, de modo a assegurar a cada comprador de lote o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o loteamento;
II. definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;
III. estabelecimento das condições especiais, se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;
IV. indicação dos lotes que poderão ser alienados proporcionalmente às etapas do projeto; e
V. Informar cada venda de lotes a municipalidade.

Art.81. Quando aprovado o plano de loteamento e deferido o processo, a Município baixará um Decreto de aprovação do projeto de loteamento, no qual deverá constar:
I. dados que caracterizem e identifiquem o empreendimento;
II. as condições em que o empreendimento foi aprovado;
III. indicações das áreas destinadas a vias e logradouros, áreas livres e áreas destinadas a equipamentos comunitários, as quais se incorporam automaticamente ao patrimônio municipal nos processos de loteamento, como bens de uso e comum, sem ônus de qualquer espécie ao Município;
IV. indicação das áreas a serem caucionadas, como garantia da execução das obras; e
V. anexo no qual a descrição das obras a serem realizadas e o cronograma de sua execução física, em etapas de no máximo 24 (vinte e quatro) meses para loteamentos com até 100.000,00 m (cem mil metros quadrados).

Art.82. Nos loteamentos e condomínios, antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, em local visível na entrada, placa contendo nome do empreendimento, do empreendedor, da empresa ou responsável técnico, número e data do ato Municipal que aprovou a obra e, antes do início da venda dos lotes, o número do registro do Cartório de Registro de Imóveis.

Seção IV
Da Aceitação das Obras e Serviços de Infraestrutura

Art.83. Ao término da execução das obras e serviços de infraestrutura em loteamentos, o loteador deverá requerer vistoria das mesmas e emissão do Termo de Verificação da Execução Total das Obras.

Art.84. Procedida a verificação pelo órgão municipal responsável pelo controle urbanístico e estando as obras de infraestrutura de acordo com os projetos aprovados, o cronograma de execução e o respectivo Alvará de Licença, será expedido o Termo de Verificação da Execução Total das Obras.
§ 1° Somente após a emissão do Termo de Verificação da Execução Total das Obras é que a responsabilidade sobre a infraestrutura do loteamento passará a ser da Prefeitura Municipal.
§ 2° O Termo de Verificação da Execução Total das Obras será levado ao Cartório de Registro de Imóveis para ser juntado ao processo que instruiu o registro do loteamento.

Art.85. O órgão municipal responsável pelo controle urbanístico terá prazo de 60 (sessenta) dias úteis para a aceitação ou recusa fundamentada das obras e serviços de infraestrutura.

Parágrafo único. Transcorrido o prazo sem a manifestação do órgão municipal responsável pelo controle urbanístico, as obras serão aceitas.

Seção V
Da Alteração Parcial do Loteamento

Art.86**.** Qualquer alteração no projeto de loteamento devidamente aprovado, licenciado e registrado, dependerá de acordo expresso entre o empreendedor e todos os adquirentes de lotes.
§ 1° A alteração dependerá de aprovação pelo órgão municipal responsável pelo controle urbanístico, em processo idêntico ao pedido de parcelamento do solo, sendo exigido os mesmos documentos, seguindo os mesmos trâmites administrativos.
§ 2° Após a aprovação e licenciamento da alteração parcial, o parcelador receberá 2 (duas) vias, sendo uma para depósito no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, para as averbações necessárias.
§ 3° A alteração de parcelamento será averbada no Livro próprio do Departamento do Urbanismo.

CAPÍTULO XI
DAS RESPONSABILIDADES

Seção I
Do Empreendedor

Art.87. É de responsabilidade do empreendedor:
I. executar os serviços previstos no art. 15 da presente lei;
II. executar as obras de infraestrutura de acordo com os projetos apresentados e aprovados ou modificados pela prefeitura municipal;
III. não outorgar qualquer escritura da venda dos lotes antes de concluídas as obras previstas nos itens anteriores e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei ou assumidas no termo de compromisso;
IV. fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes a condição de que as mesmas só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nos itens anteriores;
V. facilitar e cooperar com a fiscalização permanente do município durante a execução das obras e serviços; e
VI. respeitar durante a execução das obras os cuidados com a limpeza e o sossego público previstos no Código de Posturas.

Parágrafo único. As obras citadas no presente artigo e seus itens deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes.

Art.88. O empreendedor deve comunicar à autoridade licenciadora quaisquer alterações ocorridas no registro de imóveis quanto à propriedade, direitos reais e ônus relativos à gleba ou ao lote.

Art.89 O empreendedor deverá manter conta corrente única e específica em sua contabilidade relativa a cada empreendimento regido por esta Lei, para a movimentação dos recursos recebidos dos adquirentes de lotes ou unidades autônomas.

Art.90. As áreas de uso público, incluindo o sistema viário, as áreas institucionais e áreas verdes deverão ser implantadas pelo empreendedor, conforme diretrizes fornecidas pelo Município e deverão ser mantidas e conservadas por este até o recebimento das obras.

Seção II
Do Poder Público

Art.91. É de responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários:
I. a implantação dos elementos de infraestrutura complementares não exigidos do empreendedor, nos loteamentos e desmembramentos ou unificação; e
II. a operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar, e das áreas destinadas a uso público nos parcelamentos, após o recebimento das obras executadas pelo empreendedor.
§ 1º A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários a cargo do Poder Público devem respeitar as orientações específicas das licenças urbanística e ambiental, bem como as diretrizes das respectivas políticas setoriais.
§ 2º É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários disponibilizar os pontos de conexão necessários para a implantação dos elementos de infraestrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento, a ser efetuada pelo empreendedor.

CAPÍTULO XII
DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

Art.92. Sem prejuízo do embargo administrativo da obra, ficará sujeito à multa todo aquele que:
I. der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento ou fracionamento do solo para fins urbanos, sem autorização do Município ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;

II. der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento ou fracionamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;
III. registrar loteamento, condomínio, desmembramento ou remembramento 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, desmembramento ou remembramento não aprovado;
IV. prosseguir obra ou serviço de infraestrutura embargado; e
V. vender ou prometer vender lote ou área remanescente de parcelamento clandestino, bem como unidade autônoma de condomínio ilegal.

§ 1º A multa a que se refere este artigo será definida em regulamento específico.
§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sanará a infração, ficando o infrator na obrigação de regularizar as obras, no prazo de 90 (noventa) dias a partir do embargo, de acordo com as disposições vigentes.
§ 3º A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa em dobro, além da suspensão de sua licença para o exercício da atividade de construir no Município pelo prazo de 02 (dois) anos.

Art.93. Cada uma das fases do cronograma de execução das obras de infraestrutura deve estar concluída ao encerrar-se o respectivo serviço ou obra programada, no prazo estipulado, sob pena de tornar irregular o empreendimento imobiliário, com aplicação das penalidades previstas nesta Lei e na legislação federal.

Art.94. Verificada qualquer irregularidade na execução das obras ou serviços de infraestrutura, o serviço de fiscalização do órgão municipal responsável pelo controle urbanístico expedirá notificação ao empreendedor e aos responsáveis técnicos pelo empreendimento imobiliário, no sentido de ser corrigida a falha verificada dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder de 30 (trinta) dias corridos, contados do recebimento da notificação.

§ 1º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras ou serviços.
§ 2º No caso do não cumprimento das exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente auto de infração e de embargo das obras ou serviços, se estiverem em andamento, e aplicada multa, em ambos os casos.
§ 3º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades policiais do Estado para assegurar a paralisação.

Art.95. Da autuação cabe defesa, sem efeito suspensivo, ao titular do órgão municipal responsável pelo controle urbanístico, dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data de lavratura da mesma.

Parágrafo único. Da decisão denegatória proferida pelo titular do órgão municipal responsável pelo controle urbanístico, caberá recurso, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data de recebimento da notificação mesma, ao Prefeito Municipal, que decidirá em última instância, mediante parecer conclusivo da Procuradoria-Geral do Município.

CAPÍTULO XIII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.96. Para os processos protocolados anteriormente à publicação da presente Lei, aplica-se o tratamento da legislação

em vigor na data de seu protocolo, com prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a conclusão de seus trâmites.
Art.97. O parcelamento ou fracionamento do solo aprovado antes da vigência da presente Lei e ainda não totalmente executado terá o prazo estabelecido no cronograma de execução de obras para concluir as obras do parcelamento, após este prazo estarão sujeitos às exigências da presente Lei.

Art.98. Os casos omissos serão analisados e deliberados pela Secretaria Municipal de Projetos e Planejamento Urbano, considerando as legislações estaduais e federais vigentes e demais leis municipais integrantes do Plano Diretor Municipal.

Art.99. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art.100. Revoga-se a Lei Complementar nº 10, de 28 de Novembro de 2014 e suas alterações, bem como as demais disposições em contrário.

Palácio Prefeito Rudisney Gimenes, 30 de outubro de 2024.

RUDISNEY GIMENES FILHO
Prefeito

HEITOR GONÇALVES KAYAMORI
Secretário Municipal de Projetos e Planejamento Urbano

JACKSON CESAR BASSFELD
Secretário Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Pesca

VERGINIA MARA PEDROSO
Procuradora-Geral do Município

Publicado por:
Danielli Mendes do Nascimento Alves
Código Identificador:A45E018C

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná no dia 01/11/2024. Edição 3145
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
https://www.diariomunicipal.com.br/amp/