# PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº  DE OUTUBRO DE 2022

**SÚMULA:** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo do Município de Tamarana.

**A PREFEITA DE TAMARANA, ESTADO DO PARANÁ, LUZIA HARUE SUZUKAWA, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE CONFERE O ART. 57 DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO, SUBMETE À APRECIAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL O SEGUINTE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR:**

## CAPÍTULO I
## DAS CONDIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES

**Art. 1º.** Esta Lei tem por finalidade:

**I-** orientar e disciplinar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento e remembramento do solo urbano no Município;
**II-** garantir a observância das normas federais e estaduais relativas à matéria;
**III-** assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade;
**IV-** prevenir assentamento ou expansão urbana em área imprópria para esse fim;
**V-** evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
**VI-** assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade no processo de parcelamento do solo para fins urbanos;
**VII-** ordenar a estrutura fundiária e garantir a expansão da malha urbana, evitando ociosidade de infraestrutura;
**VIII-** prevalência do interesse Público sobre o interesse privado.

**Art. 2º**. Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos toda subdivisão de gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, sendo realizado através de loteamento, desmembramento ou desdobro.

**Art. 3º**. O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos, desdobros e remembramentos realizados para a venda, ou melhor aproveitamento dos imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.

**Art. 4º**. Para fins desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

**I-** **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
**II-** **área ou zona urbana** - é a área de terra contida dentro do perímetro urbano, definido em lei especifica complementar ao Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana;
**III-** **zona de expansão urbana** - é a área de terra contida ou não dentro do perímetro urbano e não parcelada para fins urbanos;

**IV- zona de urbanização específica** - é a área de terra, delimitada na Lei Municipal do Uso e Ocupação do Solo, destinada para fins urbanos específicos;
**V- áreas públicas** - são as áreas de terras a serem doadas ao Município para fins de uso público em atividades culturais, cívica, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;
**VI- área de preservação ambiental** - é a área de terra a ser doada ao Município a fim de proteger o meio ambiente natural, compreendendo, entre outras, a critério do Poder Executivo Municipal, os fundos de vales e as reservas florestais;
**VII- áreas de domínio público** – é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e áreas de preservação e bosques. Estas áreas não poderão ter seu acesso restrito nem sua destinação alterada;
**VIII- área de lazer** - é a área pertencente ao Município destinada às praças, parques, jardins e outros espaços destinados à recreação da população;
**IX- arruamento** - considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;
**X- área *non aedificandi*** - é a área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;
**XI- CREA** - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;
**XII- CAU** – Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
**XIII- desdobro ou desmembramento** - é o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de um lote em mais lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;
**XIV- equipamentos comunitários** - são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes e lazer;
**XV- equipamentos urbanos** - são os equipamentos públicos 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;
**XVI- gleba** - área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
**XVII- lote** - porção de terra parcelada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com testada para via pública oficial, servida de infraestrutura básica (Lei Federal 6.766/79);
**XVIII- loteamento** - é o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
**XIX- loteamento fechado** - é o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não moradores;
**XX- perímetro urbano** - é a linha de contorno que define a área ou a zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica;

**XXI- plano de loteamento** - é o conjunto de documentos e projetos que indicam a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por loteamento;
**XXII- condomínio urbanístico** – a divisão de glebas em unidades autônomas destinadas à edificação, as quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos dentro do perímetro do condomínio;
**XXIII- quadra** - é a área de terras, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;
**XXIV- referência de nível** - é a cota de altitude tomada como oficial pelo Município;
**XXV- remembramento** - é a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

**Art. 5º.** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se na Zona Urbana do Município, de Expansão Urbana ou em Zona de Urbanização Específica assim definidas em Lei.

**Art. 6º**. O uso, o aproveitamento, as áreas e as dimensões mínimas e máximas dos lotes serão regulados pela Lei Complementar do Uso e Ocupação do Solo, cujas normas deverão ser observadas em todo parcelamento e remembramento do solo.

**Art. 7º**. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

**I-** em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação;
**II-** em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
**III-** em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
**IV-** em terrenos onde as condições geológicas contraindiquem a edificação, ficando a critério do Município de Tamarana exigir laudo técnico e sondagem sempre que necessário;
**V-** em Áreas de Preservação Permanente, conforme delineado pela Lei 12.651/2012 e outras que a substituam ou complementem;
**VI-** em áreas de riscos, assim definidas em lei municipal;
**VII-** nas proximidades de nascentes, águas correntes e dormentes, sejam qual for a sua situação topográfica;
**VIII-** em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;
**IX-** em faixa de 15 m (quinze metros) para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
**X-** em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana;
**XI-** em terrenos localizados a menos de 500 (quinhentos) metros do perímetro da área de uma estação de tratamento de esgoto (ETE) com sistema aberto ou a 100 (cem) metros do perímetro da área de uma ETE com sistema fechado;
**XII-** em terrenos localizados em bacias hidrográficas de captação de água existente ou futuro para abastecimento público, a montante do ponto de captação, dentro dos limites do divisor de água da bacia.

**Parágrafo único.** As áreas de risco serão convertidas em unidade de conservação nas modalidades “parque” ou “reserva ecológica”, evitando assim que famílias atualmente alocadas nessas localidades retornem ou indiquem pessoas para sua ocupação.

## CAPÍTULO II
## DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

### Seção I
### Das Disposições Gerais

**Art. 8º**. O loteamento deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

**I-** as áreas a serem doadas ao município, a título de Áreas Públicas, serão formadas, no mínimo, por:

**a)** área para equipamentos comunitários ou urbanos;
**b)** área de preservação ambiental, quando houver;
**c)** área de lazer;
**d)** área de arruamento;
**e)** área *non aedificandi*, quando houver.

**II-** o Município recusará as áreas destinadas aos fins previstos neste artigo caso elas tenham uma das seguintes características:

**a)** localização inadequada ao uso público previsto;
**b)** estrutura urbana que indique melhor aproveitamento da área a ser cedida em outras condições;
**c)** topografia inadequada;
**d)** presença de elementos naturais ou construídos que impossibilitem ou dificultem o uso da área;
**e)** morfologia que indique posterior apropriação particular da área;
**f)** não atendimento às indicações dos órgãos competentes;
**g)** restrições administrativas.

**III-** as áreas públicas não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser parcelada e, em cada caso específico, serão fixadas pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal;
**IV-** o somatório das áreas de terras destinadas à preservação ambiental, à implantação de equipamentos comunitários e de lazer não será inferior a 10% (dez por cento) da área total a ser parcelada, sendo que as áreas verdes deverão ser dispostas sempre em alinhamento a outras áreas verdes adjacentes, desde que existentes, de modo a formar corredores ecológicos para fluxos genéticos;
**V-** deverá ser executada via marginal de 15 m (quinze metros) de largura, limitando-se a faixa de preservação de nascentes, fundos de vales, córregos, ao

longo das faixas de segurança das linhas de transmissão de energia e das faixas de domínio das rodovias, salvo disposição decorrente de estudos específicos;

**VI-** o arruamento deverá observar as determinações da Lei Municipal do Sistema Viário, devendo articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com o relevo do local;

**VII-** na zona urbana, salvo outra disposição do Plano Diretor Municipal ou em decorrência de estudos específicos sobre o lençol freático, as áreas de preservação ambiental ao longo dos cursos d'água e fundos de vales serão de, no mínimo, 30m (trinta metros) para cada lado das margens e, ao redor das nascentes de água, no mínimo, raio de 50m (cinquenta metros), salvo as exceções previstas na Lei 12.651/2012 (Código Florestal Brasileiro), sendo o somatório dessas áreas computado como área pública a ser doada ao município observando-se uma redução de 50% (cinquenta por cento) no seu total;

**VIII-** todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que o Município de Tamarana indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

**IX-** os cursos d'água não poderá ser modificados ou canalizados sem o consentimento do órgão competente do Poder Executivo Municipal e Estadual;

**X-** todos os loteamentos deverão ser dotados, pelo loteador, no mínimo, de guias e sarjetas, rede de galerias de águas pluviais e obras complementares necessárias à contenção da erosão, pavimentação das vias, rede de abastecimento de água atendendo os dois lados da via, rede de coleta e tratamento de esgoto, de fornecimento de energia elétrica e de iluminação pública, arborização de vias e a marcação das quadras e lotes;

**XI-** todos os loteamentos deverão ser dotados, pelo loteador, das seguintes infraestruturas:

**a)** demarcação dos vértices dos lotes com marcos de madeira ou outro material com durabilidade razoável, que deverão ser mantidos pelo parcelador pelo prazo de 1 (um) ano após o registro do loteamento, conservando a integridade da área nos moldes como aprovado, sob pena de responder civil e criminalmente;

**b)** pavimentação asfáltica das pistas de rolamento, das vias de circulação e de acesso ao loteamento, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei do Sistema Viário Básico do Município;

**c)** rede de drenagem de águas pluviais, aprovada pelo órgão municipal competente, contendo poços de visita com fundo drenante;

**d)** rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas do órgão competente;

**e)** sistema de coleta e tratamento de esgoto, aprovado pelo órgão competente;

**f)** acessibilidade;

**g)** sinalização vertical e horizontal dos logradouros públicos do loteamento;

**h)** rede compacta ou subterrânea de distribuição de energia elétrica executada de acordo com as normas do órgão competente;

**i)** rede rebaixada de iluminação pública, de acordo com os padrões da Municipalidade;

**j)** arborização dos passeios e canteiros centrais que será regulamentada por Lei específica;
**k)** os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas de 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para a sua respectiva zona. O mesmo ocorrerá com a testada mínima que terá sua dimensão acrescida do mesmo percentual;
**l)** o comprimento da quadra não poderá ser superior a 150 m (cento e cinquenta metros), salvo casos especiais;
**m)** as áreas de terras localizadas sob linha de transmissão de energia elétrica serão computadas como área de arruamento.

**§1º.** Poderão ser loteados apenas as áreas com acesso direto à via púbica, devendo o loteador manter em boas condições de trafegabilidade.

**§2º.** No parcelamento em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) poderá ser exigida somente a infraestrutura mínima, conforme previsto no artigo 6º da Lei Federal nº. 9785/99:

**I-** vias de circulação;
**II-** escoamento das águas pluviais;
**III-** rede de abastecimento de água potável;
**IV-** soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

**§ 3º.** Lei específica poderá estabelecer, em casos excepcionais de regularização de parcelamentos e após avaliação técnica do setor responsável do Poder Público Municipal, a tolerância a lotes menores, desde que já existentes quando da publicação desta Lei.

**§ 4º.** O parcelamento do solo para fins de regularização fundiária nas áreas urbanas, deverão observar as diretrizes gerais da Lei n°. 11.977/09 e suas alterações.

## Seção II
## Das Diretrizes Gerais para o Loteamento

**Art. 9º** Para efetuar a proposta de parcelamento do solo mediante loteamento, o proprietário ou responsável legal do imóvel deverá solicitar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, certidão de viabilidade, que defina as condições para o parcelamento do solo, assim como deve seguir o disposto nas Leis Federais n°. 6766/79 e 9.785/99 e suas atualizações, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, os seguintes elementos:

**I-** requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
**II-** laudo de Viabilidade Técnica do SANEPAR;
**III-** laudo de Viabilidade Técnica da COPEL;
**IV-** licença do setor de Meio Ambiente Municipal;
**V-** título de propriedade do imóvel;
**VI-** certidão negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel;
**VII-** certidão de ônus reais relativos ao imóvel;

**VIII-** certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
**IX-** sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático;
**X-** cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;
**XI-** esquema preliminar do loteamento pretendido, indicando as vias de circulação, quadras e áreas públicas;
**XII-** plantas do imóvel, na escala 1:1000 (um para mil), sendo uma cópia em mídia digital e duas cópias apresentadas em papel, sem rasuras ou emendas, e assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

**a)** divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
**b)** localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
**c)** curvas de nível de metro em metro;
**d)** orientação magnética e verdadeira do Norte, mês e ano do levantamento topográfico;
**e)** referência de nível;
**f)** arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;
**g)** pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo.

**XIII-** outras informações que possam interessar a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

**Parágrafo único.** Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada até o talvegue ou espigão mais próximo.

**Art. 10.** Após o recebimento da Certidão de Viabilidade de loteamento, o interessado solicitará à Municipalidade a expedição das diretrizes de planejamento do Município e demais legislações Estaduais e Federais, que após consultas aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

**I-** requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
**II-** o traçado das vias existentes ou projetadas, definidas na Lei do Sistema Viário do Município, relacionadas com o loteamento e que deverão ter continuidade na gleba a lotear;
**III-** a fixação da zona ou zonas de uso predominantemente de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano – Zoneamento;
**IV-** a localização das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos, dos espaços livres de uso público e das áreas de interesse público que serão transferidas ao domínio público;

**V-** as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis, servidões e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;
**VI-** relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;
**VII-** se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;
**VIII-** as características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo;
**IX-** as vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário da cidade e do Município que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido;
**X-** as áreas públicas a serem doadas ao Município;
**XI-** os coletores principais de águas pluviais e esgotos quando eles existirem ou estiverem previstos;
**XII-** áreas *non aedificandi*, se houver;
**XIII-** o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento;
**XIV-** as áreas de preservação ambiental de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias;
**XV-** licença prévia ambiental válida;
**XVI-** as obras de infraestruturas que deverão ser executadas pelo interessado.

**§ 1º.** As diretrizes referidas neste artigo não implicarão na aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Público.

**§ 2º.** O prazo máximo para o fornecimento das Diretrizes Gerais é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

**Art. 11.** As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias ou 1(um) ano, a contar do dia de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.

## Seção III
## Do Projeto de Loteamento

**Art. 12.** Após a expedição das diretrizes de consulta prévia e havendo viabilidade de implantação, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao loteamento, deverá apresentar requerimento solicitando análise do Plano de Loteamento para a gleba, anexando para esse fim:

**I- projeto de parcelamento do solo** - apresentado através de desenhos em escala legível, em duas vias de cópias em papel, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

**a)** divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
**b)** arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;

**c)** vias de circulação existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
**d)** perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas:
1. Longitudinal - escala legível.
2. Escala vertical – escala legível.
3. Transversal – escala legível.

**e)** localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
**f)** curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1 m (um metro);
**g)** orientação magnética e verdadeira do Norte, mês e ano do levantamento topográfico;
**h)** referência de nível;
**i)** indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
**j)** subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
**k)** indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais.
**II- quadro estatístico de áreas** - em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

**a)** área total do imóvel a ser loteado;
**b)** área total do arruamento;
**c)** área total dos lotes e quadras;
**d)** área total das áreas públicas (praças, jardins, áreas de circulação, áreas verdes e áreas de equipamentos urbanos).

**III- projetos complementares** - apresentados em duas cópias impressas em papel, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

**a)** projeto urbanístico contendo a descrição sucinta do loteamento, com suas características e fixação das zonas, descrição das vias de circulação do loteamento, descrição de cada lote com sua numeração e dimensões, indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento, arborização e enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos espaços livres de uso público;
**b)** o projeto de drenagem de água pluvial com indicação do local de lançamento e projeto das obras de sustentação e prevenção dos efeitos deletérios, elaborado por profissional capacitado com a correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT). O projeto de drenagem pluvial deverá ser concebido observando todas as normas técnicas da

ABNT pertinentes ao tema. Deverá ser apresentado com o projeto o parecer de aprovação emitido pela SANEPAR;

**c)** projeto de sistema de abastecimento de água elaborado por profissional capacitado com a correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT). O projeto de abastecimento de água deverá ser elaborado observando as diretrizes contidas no Atestado de Viabilidade Técnica Operacional (AVTO), bem como as previstas nos contratos de programas e planos de expansão destes serviços. Deverá ser apresentado com o projeto o parecer de aprovação emitido pelo SANEPAR, com o projeto de captação, tratamento e preservação;

**d)** projeto de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública elaborado por profissional capacitado com a correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme diretrizes estabelecidas no Atestado de Viabilidade Técnica Operacional (AVTO), emitido pela companhia de energia elétrica, e parecer de aprovação do projeto emitido pela referida companhia;

**e)** projeto de arborização aprovado no órgão ambiental;

**f)** o projeto de esgotamento sanitário elaborado por profissional capacitado com a correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT). O projeto de esgotamento sanitário priorizará a interligação ao sistema coletivo existente no município, ou quando não for possível o loteador deverá apresentar solução alternativa composta por sistema independente observando as diretrizes contidas no Atestado de Viabilidade Técnica Operacional (AVTO), bem como as previstas nos contratos de programas e planos de expansão desses serviços. Poderá ser adotada solução individual (fossa séptica ou sumidouro) somente em áreas que não seja viável a interligação ao sistema já existente ou adoção de sistema independente. O projeto de solução individual deverá observar todos os itens da norma da ABNT NBR 7229 e NBR 13.969. Deverá ser apresentado com o projeto o parecer de aprovação emitido pelo SANEPAR;

**g)** atestado de Viabilidade Técnica Operacional de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários;

**h)** licença ambiental de instalação das obras de infraestrutura do loteamento;

**i)** laudo técnico referente as condições geológicas, declividades e ocorrência de inundações e alagabilidade do terreno;

**j)** laudo de condições sanitárias e de adequabilidade à saúde pública, atestando que o terreno não foi alterado no presente ou no passado com material nocivo e a apresenta condições para a finalidade que se destina;

**k)** plano de gerenciamento de resíduos sólidos, conforme dispor a legislação municipal competente;

**l)** projeto de pavimentação das vias.

**m)** cronograma Físico Financeiro.

**IV- memorial descritivo do loteamento** - em duas vias impressas em papel, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

**a)** descrição do loteamento contendo suas características;

**b)** condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;
**c)** descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes e que serão implantados no loteamento e adjacências;
**d)** memorial descritivo de cada lote, das vias urbanas projetadas e áreas públicas propostas, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao Norte verdadeiro.

**V- modelo de contrato de compra e venda** - especificando, entre outras, as seguintes condições:

**a)** os compromissos do loteador quanto à execução do Plano de Loteamento bem como os prazos previstos para sua execução;
**b)** indicação da condição de que os lotes só poderão receber edificações após o Poder Executivo Municipal declarar aceite as obras de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica, sinalização viária, acessibilidade, drenagem e rede de esgoto quando exigida;
**c)** a possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no Plano de Loteamento, devendo passar a depositá-las em juízo, mensalmente;
**d)** o uso do solo previsto para o lote, segundo previsto na Lei Municipal do Uso e Ocupação do Solo;

**Parágrafo único.** Todos os projetos, cronogramas, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização dos projetos complementares e do projeto de parcelamento do solo, devem obedecer às normas da ABNT e dos órgãos competentes de aprovação e estar assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo esse último indicar o número de seu registro profissional no CREA ou CAU.

## Seção IV
## Da Aprovação do Plano de Loteamento

**Art. 13.** Recebidos todos os elementos do Plano de Loteamento, ouvidas as autoridades competentes, o órgão competente do Poder Executivo Municipal, no prazo de até 90 (noventa) dias, procederá ao exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.

**§ 1°.** Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do loteamento serão notificados a promover as mudanças necessárias.

**§ 2°**. O prazo máximo para apresentação das correções é de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da notificação, após o que, não atendido, o processo iniciado será arquivado.

**Art. 14.** Uma vez considerado em acordo com as normas dos órgãos competentes, o Poder Executivo Municipal publicará, em jornais com circulação local e regional, as condições em que o Plano de Loteamento pretende ser efetuado.

**Art. 15.** Decorridos 15 (quinze) dias da publicação a que se refere o artigo anterior e estando o Plano de Loteamento de acordo com as exigências técnicas e legais, o proprietário loteador será notificado a apresentar 3 (três) cópias em papel e uma em mídia digital do referido PLANO e a Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao CREA e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) junto ao CAU dos profissionais responsáveis pelo Projeto de Loteamento e Projetos Complementares e a Licença Prévia emitida pelo órgão de meio ambiente.

**Art. 16.** Uma vez cumpridas as exigências contidas nos artigos anteriores, será assinado, entre o proprietário e o Poder Executivo Municipal, um termo de compromisso onde o proprietário se obriga a, no mínimo:

**I-** transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o município, a propriedade das Áreas Públicas e a propriedade do conjunto de obras realizadas de arborização, pavimentação das vias, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de energia elétrica e da rede de esgoto quando exigida, execução de passeios em acordo com a padronização da localidade, dispositivos de acessibilidade, sinalizações verticais e horizontal conforme normativas vigentes;
**II-** facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;
**III-** executar, no prazo máximo de dois anos, em acordo com o cronograma físico financeiro, os projetos complementares;
**IV-** caucionar, como garantia de execução dos projetos complementares, uma área de terreno cujo valor, a juízo do Poder Executivo Municipal, corresponda, à época da análise do processo a, pelo menos, uma vez e meia o custo dos serviços e obras a serem executadas;
**V-** não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados;
**VI-** utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa Lei.

**§ 1°**. A avaliação dos imóveis caucionados será realizada por comissão de peritos especialmente designados pela Prefeita Municipal, sob a análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

**§ 2°.** A área objeto da caução deverá situar-se dentro do território do Município.

**Art. 17.** Assinado o Termo de Compromisso será aprovado o Plano de Loteamento, publicado o decreto de aprovação, expedido o respectivo Alvará de loteamento e publicado o Decreto de nomeação do responsável técnico do Poder Executivo Municipal para a fiscalização dos serviços e obras.

**§ 1°**. No decreto de aprovação deverá constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de

registro do loteamento e o responsável técnico do Poder Executivo Municipal designado para a fiscalização dos serviços e obras.

**§ 2°**. O responsável técnico pela fiscalização emitirá, mensalmente, um Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo, sua evolução gradual, a observância dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos projetos complementares e a observância das normas de segurança.

**Art. 18.** Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do loteamento e a liberação da caução.

**Art. 19.** Mediante laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização, e atestado de pleno funcionamento das redes e serviços, fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Executivo Municipal publicará o Decreto de recebimento do loteamento e liberará as áreas caucionadas.

**§ 1°**. Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos projetos complementares, o laudo de vistoria deverá ser acompanhado de desenhos e cálculos retificadores indicando as alterações realizadas.

**§ 2°**. A liberação das áreas caucionadas poderá ser proporcional ao conjunto de obras e serviços realizados e em funcionamento.

**Art. 20.** Findo o prazo estipulado no cronograma físico-financeiro para a realização das obras e serviços, caso as mesmas não tenham sido executadas, o Poder Executivo Municipal executará os serviços, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes.

## Seção V
## Do Loteamento Fechado

**Art. 21.** Aplicam-se ao loteamento fechado os requisitos e procedimentos prescritos no Capítulo I, II, V e VI desta Lei, os índices urbanísticos definidos na Lei Municipal do Uso e Ocupação do Solo e o disposto no Código de Obras e na Lei do Sistema Viário do Município.

**Art. 22**. O Município de Tamarana poderá limitar a área contínua total do loteamento fechado, bem como a distância mínima entre eles com a finalidade de garantir a continuidade do sistema viário.

**Art. 23**. As áreas públicas totalizarão no mínimo, de 35% (trinta e cinco por cento), sendo que o somatório das áreas de terras destinadas à preservação ambiental e à implantação de equipamentos comunitários não será inferior a 10% (dez por cento) da área total a ser parcelada.

**Parágrafo único.** A totalidade da área destinada a preservação ambiental e 50% (cinquenta por cento) da área de equipamento comunitário deverá localizar-se externamente à área fechada do loteamento e com frente para via pública.

**Art. 24.** A implantação do loteamento fechado não poderá interromper o prolongamento das vias públicas consideradas pelo município como essenciais ao sistema viário, linhas de alta tensão e fundos de vales.

**§ 1°.** O loteamento fechado deverá ser contornado, em todo o seu perímetro, por via pública em dimensões adequadas a hierarquia das vias mais próximas, conforme a Lei do Sistema Viário Municipal, nunca sendo inferior ao mínimo de 15m (quinze metros), sendo 2,00 m (dois metros) de passeio em ambos os lados, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), de área de estacionamento em ambos os lados e ainda 3,50 (três metros e cinquenta centímetros) de faixa de rolagem sendo via de sentido duplo.

**§ 2º**. As vias internas ao loteamento fechado deverão ter:

**a)** passeios de ambos os lados da via interna com dimensão mínima de 2m (dois metros), sendo 1,20m (1 metro e 20 centímetros) de passeio livre destinado a circulação e 80cm (oitenta centímetros) para a área técnica, ou seja, destinado a implantação de posteamento de iluminação pública, placas de sinalizações, lixeiras, etc. Em acordo com as normas de acessibilidade vigentes;
**b)** secção da via carroçável mínima, sendo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros de área de estacionamento em ambos os lados e ainda 3,50 (três metros e cinquenta centímetros) de faixa de rolagem sendo via de sentido duplo.

**Art. 25.** O loteamento fechado deverá possuir, no mínimo, um controle de acesso de não-moradores através de guarita de segurança com área mínima de 30 m² (trinta metros quadrados.

**Art. 26.** As Áreas Públicas poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, mediante outorga a uma entidade jurídica organizada na forma de condomínio de proprietários-moradores.

**§ 1°.** Sob pena de nulidade, no prazo de 90 (noventa dias), a concessão de direito real de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

**§ 2°.** A Área de Preservação Ambiental e 50% (cinquenta por cento) da área de Equipamento Comunitária, situada fora da área fechada do loteamento, não poderão, a qualquer pretexto, ser objeto de concessão de direito real de uso.

**Art. 27.** O instrumento de concessão de direito real de uso deverá constar todos os encargos do condomínio de proprietários-moradores relativos os bens públicos em causa, devendo estas ser, no mínimo, a manutenção e conservação de:

**I-** arborização de vias;
**II-** vias de circulação, calçamento e sinalização de trânsito;
**III-** coleta e remoção de resíduo convencional domiciliar e limpeza de vias, os quais deverão ser depositados em local próprio junto à portaria do loteamento;
**IV-** prevenção de sinistros;
**V-** iluminação de vias pública;
**VI-** drenagem de águas pluviais.

**Art. 28.** A concessão do direito real de uso poderá ser rescindida unilateralmente pelo Poder Executivo Municipal nos casos:

**I-** de dissolução da entidade beneficiária;
**II-** de alteração, sem permissão do Poder concedente, da finalidade das Áreas Públicas;
**III-** quando o condomínio de proprietários-moradores se omitir dos serviços de conservação e manutenção;
**IV-** quando do descumprimento de quaisquer outras condições estatuídas no instrumento de concessão e nessa Lei.

**§ 1°.** Quando da rescisão da concessão, as Áreas Públicas bem como as benfeitorias nelas existentes, situadas dentro do perímetro do loteamento fechado serão reincorporadas ao patrimônio público, independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

**§ 2°.** A perda da concessão do direito real de uso implicará na perda do caráter de loteamento fechado e determina a demolição dos muros que envolvem a periferia do loteamento e a eliminação de todo e qualquer sistema de controle de acesso de não moradores.

**Art. 29.** Todo loteamento fechado deverá ser circundado por alambrado, cerca ou muro de alvenaria, com altura máxima de 3 m (três metros).

**§ 1°.** O loteamento fechado em 25% (vinte e cinco por cento) de seu perímetro, será dotado de lotes diretamente voltados para via pública externa ao loteamento e de uso coletivo, com profundidade, no mínimo, de 25 m (vinte e cinco metros).

**§ 2°.** Nos locais onde o fechamento do loteamento estiver diretamente voltado para via pública de uso coletivo, o alambrado, muro ou cerca deverá estar recuado 2 m (dois metros) do meio-fio da via pública, sendo 2 m (dois metros) destinados a passeio público.

**Art. 30.** As obras, serviços e reparos das Áreas Públicas situadas dentro do perímetro do loteamento fechado somente poderão ocorrer mediante prévia aprovação e fiscalização de um profissional habilitado indicado pelo Poder Executivo Municipal.

**Seção VI**

**Do Loteamento em Zona de Urbanização Específica**

**Art. 31.** O loteamento destinado a Urbanização Específica, em condomínio ou não, fechado ou aberto, só será aprovado quando atender ao disposto nos Capítulos I, II, V e VI desta Lei.

**Art. 32.** Os lotes resultantes de loteamento em Zona de Urbanização Específica não poderão ser subdivididos.

**Parágrafo único.** O instrumento de concessão de uso ou a escritura de propriedade deverão constar, em destaque, cláusula da impossibilidade de desdobro dos lotes previstos no *caput* deste artigo.

## CAPÍTULO III
## DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO

**Art. 33.** O desmembramento ou desdobro só poderá ser aprovado quando:

**I-** os lotes desmembrados ou desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei Municipal do Uso e Ocupação do Solo;
**II-** a parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e áreas mínimas previstas na Lei Municipal do Uso e Ocupação do Solo.

**§ 1°.** Excetuam-se os lotes ou glebas com dimensões e áreas inferiores ao previsto no *caput* desse artigo quando as partes resultantes sejam, em ato contínuo, objeto de remembramento ao lote vizinho.

**§ 2°.** Em casos de terrenos edificados anterior à data de publicação dessa Lei, o desdobro somente poderá ser aprovado quando observar, cumulativamente, os seguintes requisitos:

**I-** as partes resultantes da subdivisão da edificação constituírem construções independentes umas das outras, observados os requisitos do Código de Obras;
**II-** cada um dos lotes resultantes do desdobro estiver reconhecido no cadastro imobiliário.

**Art. 34.** Para obter o parcelamento do solo, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do projeto de desmembramento ou desdobro respectivo, anexando em seu requerimento os seguintes documentos:

**I-** título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada através de Certidão do Registro de Imóveis;
**II-** certidão negativa da Fazenda Municipal ou Federal referente ao Imóvel;
**III-** quatro cópias do projeto apresentadas em papel e uma cópia em meio digital georreferenciadas, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo

Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

**a)** as divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas;
**b)** localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
**c)** orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
**d)** arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
**e)** planta de situação anterior e posterior ao parcelamento do solo que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
**f)** quadro estatístico de áreas;
**g)** outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal;
**h)** anotação de Responsabilidade Técnica (ART) perante o CREA e Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) perante o CAU;
**i)** memoriais descritivos de cada lote ou via pública.

**Art. 35.** Aplicam-se ao desmembramento, no que couberem, as mesmas disposições e exigências desta Lei para o loteamento, em especial quanto à doação de áreas para o Município, necessárias para a continuidade ou alargamento de vias e ou para a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários.

## CAPÍTULO IV
## DO REMEMBRAMENTO

**Art. 36.** Nos casos de remembramento, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo projeto, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento, os seguintes documentos:

**I-** título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada através de Certidões do Registro de Imóveis;
**II-** certidão negativa da Fazenda Municipal referente ao Imóvel;
**III-** quatro cópias do projeto de remembramento apresentadas em papel e uma cópia em meio digital georreferenciadas, sem rasuras, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, constando a assinatura do proprietário e do profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

**a)** as divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
**b)** localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
**c)** orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
**d)** arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;

**e)** planta de situação anterior e posterior do remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outra indicações necessárias para análise do projeto;
**f)** quadro estatístico de áreas;
**g)** outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

**IV-** anotação de Responsabilidade Técnica (ART) perante o CREA e Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) perante o CAU;
**V-** memoriais descritivos de cada lote.

**Parágrafo único.** Em áreas *non edificante* só será permitido remembrar para implantar áreas de lazer sem acréscimo de área construída, não sendo tolerado qualquer tipo de pavimentação que venha a impermeabilizar o solo.

## CAPÍTULO V
## DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

**Art. 37.** Fica sujeito à cassação de alvará, embargo administrativo de obras e serviços e à aplicação de multa pecuniária todo aquele que, a qualquer tempo e modo, der início, efetuar loteamento, desmembramento ou desdobro do solo para fins urbanos sem autorização do Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda, das normas de âmbito federal e estadual pertinentes.

**§ 1°.** A multa a que se refere este artigo será arbitrada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, de acordo com a gravidade da infração a ser regulamentada por Lei específica.

**§ 2°.** O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de cumprimento no disposto nessa Lei.

**Art. 38.** São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos, e que ainda desconsiderem os trâmites necessários para análise e aprovação.

## CAPÍTULO VI
## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 39**. O Poder Executivo Municipal poderá baixar, por Decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de peças gráficas e as obras ou serviços de infraestruturas exigidas por esta Lei.

**Art. 40.** Os conjuntos habitacionais promovidos pela iniciativa privada ou pública estão sujeitos à aplicação integral desta Lei.

**Parágrafo único.** Para a aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de parcelamento do solo para fins urbanos registrados em cartório, deverão ser atendidas as disposições contidas nesta Lei, na Lei Federal n°. 6766/79 ou outra que a substitua.

**Art. 41.** Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo ou remembramento não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta Lei.

**Art. 42.** A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área loteada, desmembrada, desdobrada ou remembrada.

**Art. 43.** O prazo máximo para a aprovação ou rejeição do projeto de remembramento, desmembramento ou desdobro será de 30 (trinta dias) após o proprietário ter cumprido todas as exigências do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

**Art. 44.** A partir do exercício seguinte à publicação do Decreto de Recebimento do Loteamento e da aprovação dos Projetos de desmembramento, remembramento ou desdobro será lançado, sobre os imóveis resultantes, o correspondente Imposto Predial e Territorial Urbano, ou imediatamente após, caso seja de interesse dos proprietários, que deverão se manifestar por escrito.

**Art. 45.** Os casos omissos e as dúvidas de interpretações decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e órgão competente do Poder Executivo Municipal ao qual fica atribuída também a competência para estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

**Art. 46.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº. 817/2011.

Edifício da Prefeitura Municipal de Tamarana,

em 18 de outubro de 2022.

**LUZIA HARUE SUZUKAWA**
**PREFEITA**