



**CARTILHA DE  
PARCELAMENTO  
USO E OCUPAÇÃO  
DO SOLO URBANO  
DE PARANAÍ.**







O Plano Diretor Municipal, segundo o art. 40 da Lei Federal nº10257/2001, Estatuto da Cidade é "o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana". O maior objetivo do Plano Diretor é orientar o desenvolvimento urbano, para que a cidade seja cada vez melhor para toda a população.

Essa cartilha orienta e disciplina os parcelamentos do solo para fins urbanos, com base na Lei Federal nº6.766/1979, e têm como objetivos orientar a instalação de loteamentos e empreendimentos industriais e comerciais, assegurando boa qualidade de vida para a população, com desenvolvimento econômico e social.

O Plano Diretor também assegura a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade.

Esta publicação é bastante resumida, sendo recomendável o acesso a Lei de Parcelamento do Solo e Uso e Ocupação do Solo de Paranavaí para maiores informações.

# APRESENTAÇÃO



# SUMÁRIO

1.Quais são os elementos básicos de uma cidade? .....	1
2.O que posso construir no meu lote? .....	4
• Uso do Solo .....	6
• Zona de Alto Adensamento .....	7
• Zona de Médio Adensamento .....	9
• Zona de Baixo Adensamento .....	11
• Zona de Produção Industrial .....	13
3.Parcelamento do Solo Urbano .....	16
• Quero fazer um loteamento, o que preciso saber? .....	17
• Diretriz Viária .....	18
4.Modalidades Especiais de Parcelamento.....	20
• Desmembramento e Remembramento .....	21
• Conjunto Residencial de Acesso Controlado .....	22
• Desdobro e Residências Agrupadas .....	23
• Loteamentos Industriais .....	24
5.Procedimentos para Aprovação de Projeto de Parcelamento .....	25
• Orientações para Estruturação Correta do Parcelamento Urbano .....	27
6.Principais dúvidas .....	30

# 1. QUAIS SÃO OS ELEMENTOS BÁSICOS DE UMA CIDADE?

## 2. REQUISITOS DO SISTEMA VIÁRIO

### 1. REQUISITOS DE ZONAS DE ADENSAMENTO

- PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO;
- PARÂMETROS CONSTRUTIVOS.

- LARGURA DAS VIAS E PERFIL VIÁRIO;
- FAIXA RESERVADA PARA PEDESTRES;
- MOBILIÁRIO URBANO.



A estruturação da área urbana é composta por diversas agendas, que interligadas compõe o que chamamos de "Cidade". Todos esses elementos se fazem necessários para que se tenha a infraestrutura básica e o cumprimento da função social da terra.

### 3. REQUISITOS DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

- DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS PARA FINS INSTITUCIONAIS OU DE INFRAESTRUTURA;
- RAIO DE ABRANGÊNCIA DOS EQUIPAMENTOS E SUA DISTRIBUIÇÃO NA MALHA URBANA.

### 4. REQUISITOS AMBIENTAIS

- ÁREAS VERDES;
- ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE;
- ÁREAS DE INFILTRAÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAS.



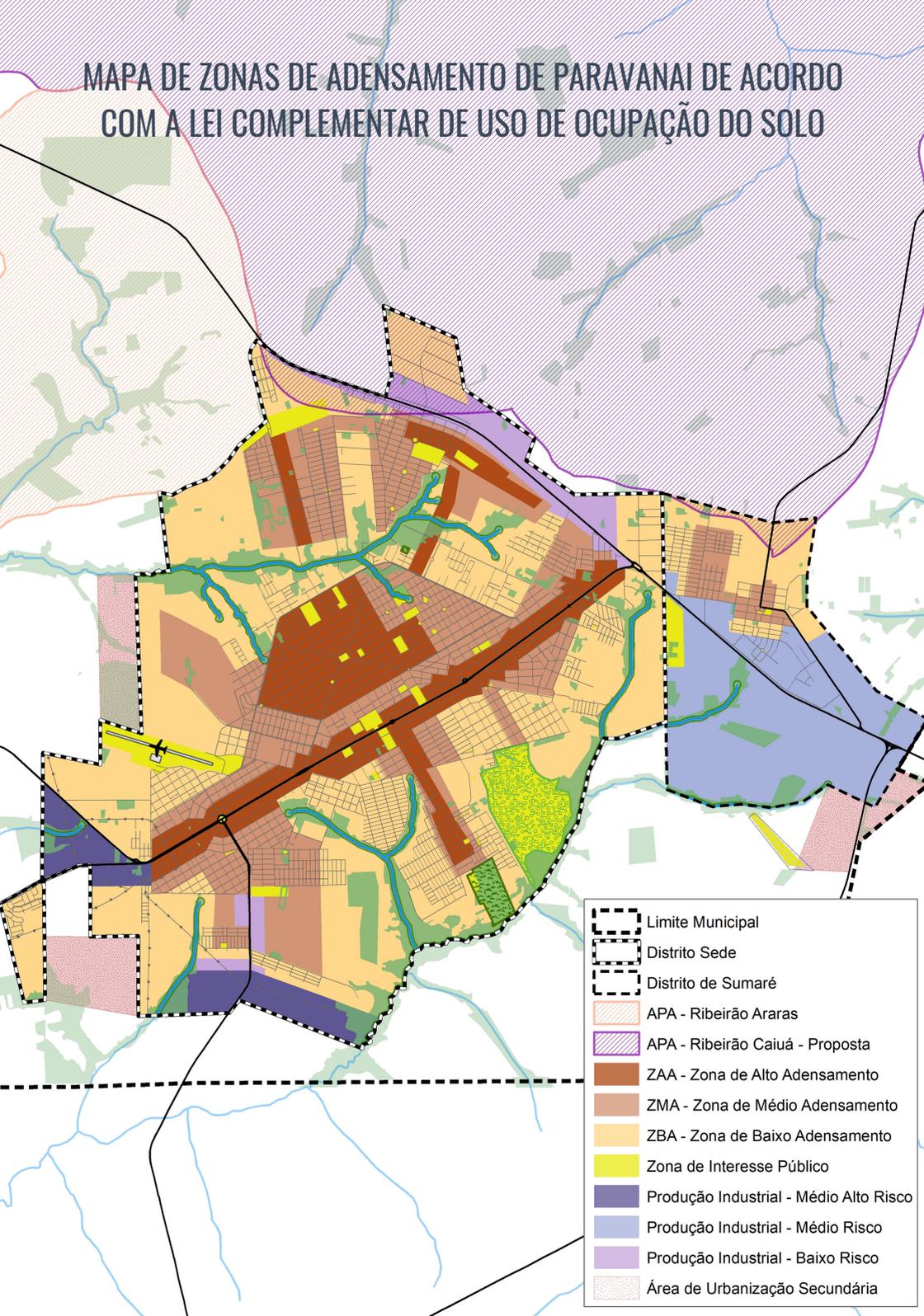




2

**O QUE POSSO  
CONSTRUIR NO  
MEU LOTE?**

# MAPA DE ZONAS DE ADENSAMENTO DE PARAVANAI DE ACORDO COM A LEI COMPLEMENTAR DE USO DE OCUPAÇÃO DO SOLO



- Limite Municipal
- Distrito Sede
- Distrito de Sumaré
- APA - Ribeirão Araras
- APA - Ribeirão Caiuá - Proposta
- ZAA - Zona de Alto Adensamento
- ZMA - Zona de Médio Adensamento
- ZBA - Zona de Baixo Adensamento
- Zona de Interesse Público
- Produção Industrial - Médio Alto Risco
- Produção Industrial - Médio Risco
- Produção Industrial - Baixo Risco
- Área de Urbanização Secundária

# USO DO SOLO

Para construir em lotes urbanos, as orientações necessárias e obrigatórias se fazem presentes na Lei de Uso e Ocupação do Solo, atrelada aos parâmetros de ocupação do solo. Em Paranavaí, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, tem os seguintes objetivos para a Cidade:

- Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo para que se cumpra a função social, tanto da cidade, quanto da propriedade;
- Estimular o desenvolvimento econômico e social;
- Orientar o crescimento;
- Definir suas zonas urbanizadas;
- Integrar o zoneamento, uso e ocupação do solo, sistema viário e meio ambiente;
- Qualificar o ambiente urbano;
- Prever e controlar as densidades demográficas de ocupação do solo urbano;
- Compatibilizar usos e atividades diferenciadas.

Na sequência, os parâmetros de ocupação do solo de lotes urbanos são apresentados de maneira resumida os parâmetros para ocupação de um lote urbano, são eles: **recuo frontal**, **lote mínimo**, **coeficiente de ocupação** e **taxa de permeabilidade**.

# ZONA DE ALTO ADENSAMENTO

Localizadas nas áreas já consolidadas, com ampla oferta de infraestrutura, equipamentos públicos, saneamento e baixo risco ambiental, as Zonas de Alta Densidade viabilizam a verticalização e otimização da ocupação do espaço.

Nesta zona, são permitidas atividades de uso residencial multifamiliar, unifamiliar isolada, coletiva e comunitária; comércio e serviço tipos 1, 2, 3 e 4 - vide Lei de Parcelamento do Solo.

## Coefficiente de Aproveitamento:

Mínimo	0,1
Básico	4,0
Máximo	5,0

## Recuos:

Frontal	4m
Fundos	3m
Térreo	0m
Ac. 2 pav.	3m

## Parâmetros de Ocupação

Densidade Máxima Líquida .....		800hab/ha			
Taxa de Permeabilidade .....		20%			
Fração Mínima		Taxa Ocupação		Subdivisão	
Unidade Habitacional	Unidade Comércio e Serviço	Térreo	Acima de 2 pav.	Lote Mínimo	Frente Mínima
37,5m <sup>2</sup>	20m <sup>2</sup>	80%	50%	400m <sup>2</sup>	15m

## Quantidade de Unidades

Unid. Habitacional



Área do Lote (m<sup>2</sup>)  
Fração Mínima

$$\frac{400\text{m}^2}{37,5\text{m}^2} = 10 \text{ unidades}$$

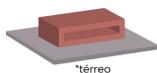
Unid. Comercial/serviço



Área do Lote (m<sup>2</sup>)  
Fração Mínima

$$\frac{400\text{m}^2}{20\text{m}^2} = 20 \text{ unidades}$$

## Taxa de Ocupação



$$\frac{\text{Área Lote} \times 80}{100} =$$

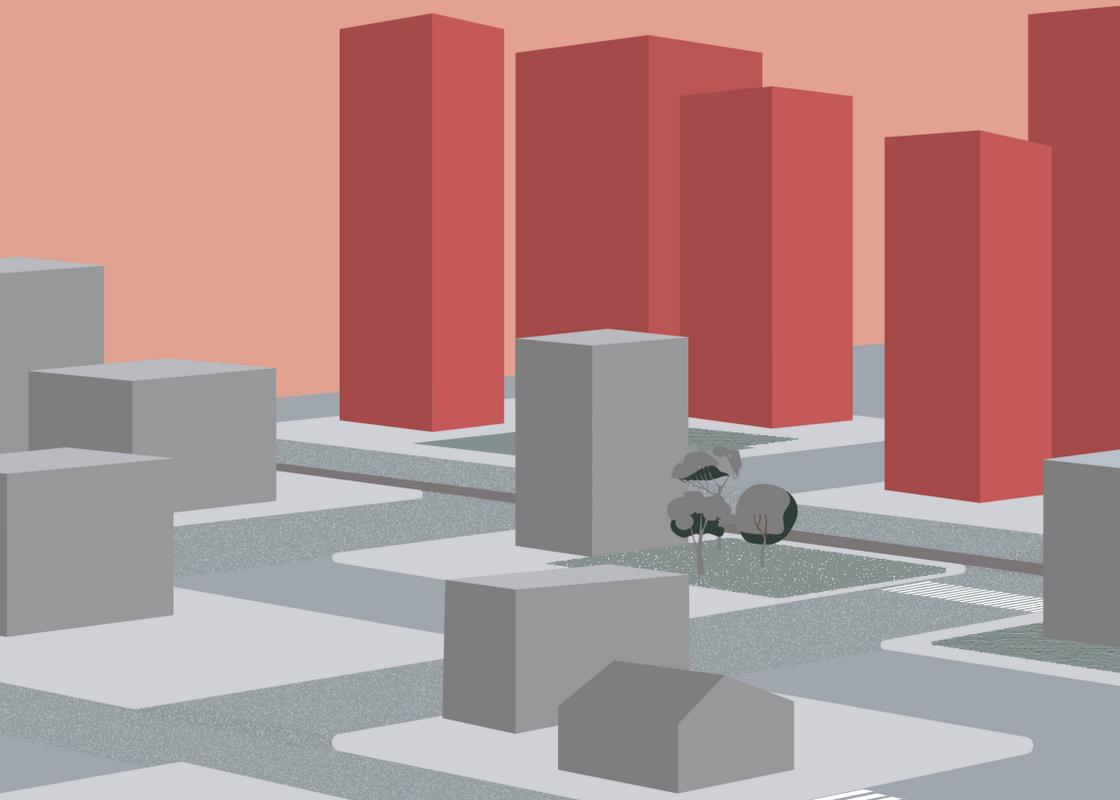
$$\frac{400 \times 80}{100} = 320\text{m}^2$$



$$\frac{\text{Área Lote} \times 50}{100} =$$

$$\frac{400 \times 50}{100} = 200\text{m}^2$$

Exemplo 1  
Área do Lote = 400m<sup>2</sup>  
Unidades Habitacionais = 12  
Número de Pavimentos = 6  
Área do Térreo = 280m<sup>2</sup>  
Área dos Demais Pav. = 200m<sup>2</sup>



# ZONA DE MÉDIO ADENSAMENTO

Localizadas nas regiões com ampla oferta de infraestrutura, as Zonas de Média Densidade visam otimizar a ocupação de uso residencial e comunitário, com comércio e serviço, e atividade industriais de baixo impacto.

São compatíveis nesta zona as seguintes atividades: residencial multifamiliar, unifamiliar, isolada, coletivo e comunitário; comércio e serviço tipo 1 e 2 - vide Lei de Parcelamento do Solo.

**Coefficiente de Aproveitamento:**

Mínimo 0,1  
Básico 2,0  
Máximo 2,5

**Recuos:**

Frontal 4,0m  
Fundos 3,5m  
Térreo 0 m  
Ac. 2 pav. 3 m

## Parâmetros de Ocupação

Densidade Máxima Líquida .....		400hab/ha			
Taxa de Permeabilidade .....		20%			
Fração Mínima		Taxa Ocupação		Subdivisão	
Unidade Habitacional	Unidade Comércio e Serviço	Térreo	Acima de 2 pav.	Lote Mínimo	Frete Mínima
75m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	70%	50%	270m <sup>2</sup>	10m

## Quantidade de Unidades

Unid. Habitacional



Área do Lote (m<sup>2</sup>)  
Fração Mínima

$$\frac{270\text{m}^2}{75\text{m}^2} = 3$$

Unid. Comercial/serviço

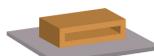


Área do Lote (m<sup>2</sup>)  
Fração Mínima

$$\frac{270\text{m}^2}{250\text{m}^2} = 1$$

## Taxa de Ocupação

Térreo



$$\frac{\text{Área Lote} \times 70}{100}$$

$$\frac{270 \times 70}{100} = 162\text{m}^2$$

Demais pavimentos



$$\frac{\text{Área Lote} \times 50}{100}$$

$$\frac{270 \times 50}{100} = 135\text{m}^2$$

## Exemplo 2

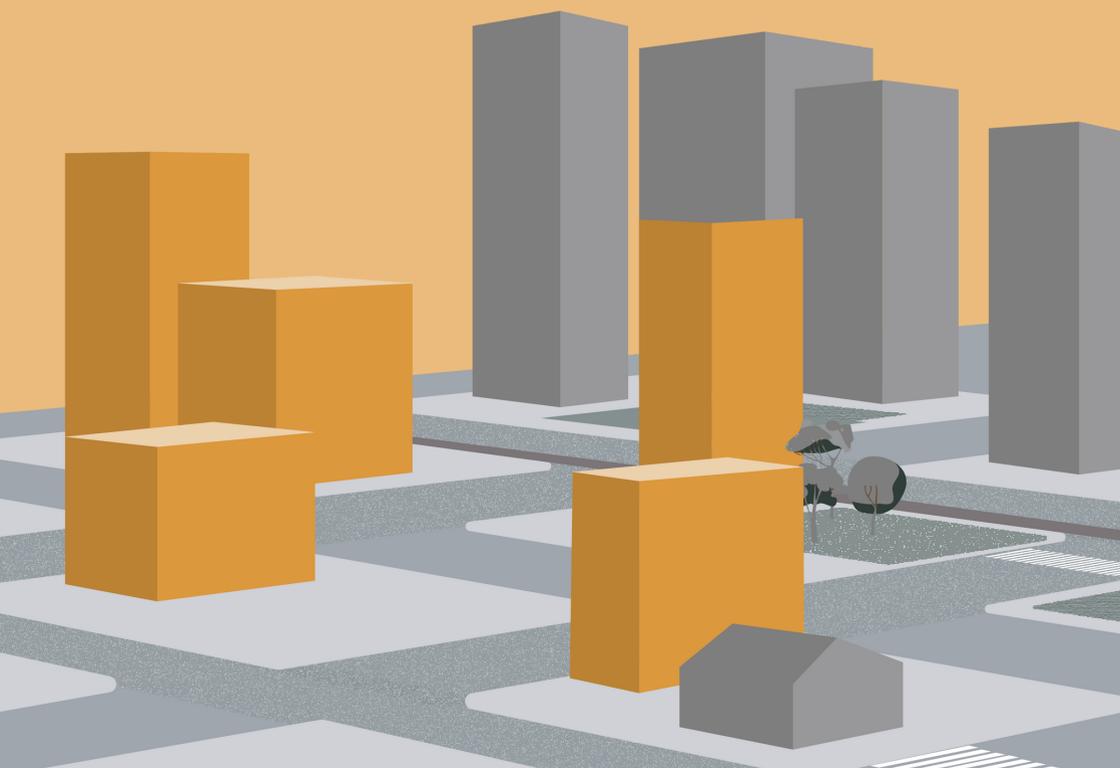
Área do Lote = 270m<sup>2</sup>

Unidades Habitacionais = 3

Número de Pavimentos = 3

Área do Térreo = 162m<sup>2</sup>

Área dos Demais Pav. = 135m<sup>2</sup>



# ZONA DE BAIXO ADENSAMENTO

Localizadas nas áreas cujos lotes são lindeiros às áreas de preservação permanente ou com restrições ambientais, as Zonas de Baixo Adensamento visam diminuir o impacto da ocupação em áreas mais sensíveis com construções de baixa densidade populacional. As atividades compatíveis são: residencial unifamiliar isolada, comunitária; comércio e serviço tipo 1 - atividades de pequeno porte.

Coefficiente de Aproveitamento:

Mínimo 0,1  
Básico 1,0  
Máximo 1,1

Recuos:

Frontal 4m  
Fundos 0  
Térreo 0

## Parâmetros de Ocupação

Densidade Máxima Líquida .....		150hab/ha			
Taxa de Permeabilidade .....		20%			
Fração Mínima		Taxa Ocupação		Subdivisão	
Unidade Habitacional	Unidade Comércio e Serviço	Térreo	Acima de 2 pav.	Lote Mínimo	Frente Mínima
200m <sup>2</sup>	80m <sup>2</sup>	50%	-	300m <sup>2</sup>	12m

## Quantidade de Unidades

Unid. habitacional

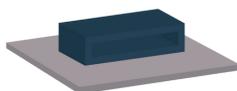


$$\frac{\text{Área do Lote (m}^2\text{)}}{\text{Fração Mínima}}$$

$$\frac{200\text{m}^2}{200\text{m}^2} =$$



Térreo



Taxa de Ocupação

$$\frac{\text{Área do Lote x Térreo}}{100}$$

$$\frac{200 \times 50}{100} = 140\text{m}^2$$

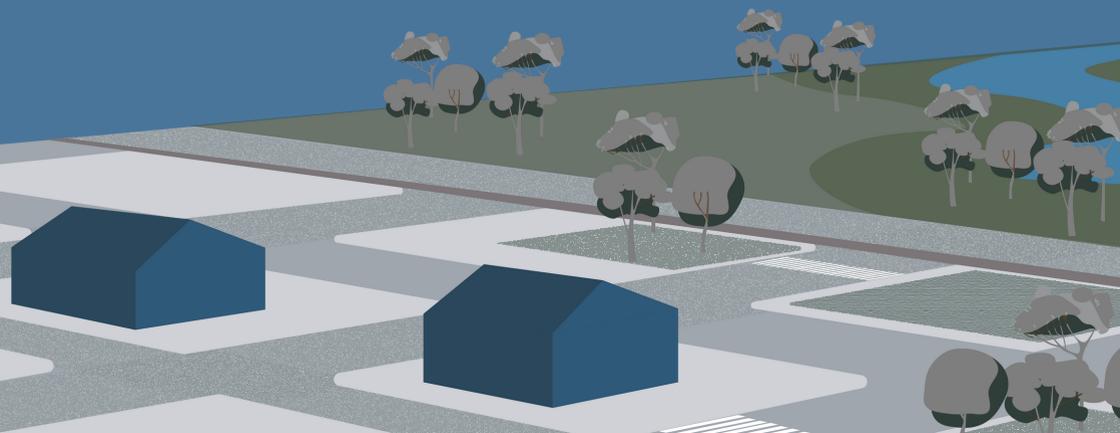
Exemplo 3

Área do Lote = 300m<sup>2</sup>

Densidade Habitacional = 150hab/ha

Unidades Habitacionais = 1

Área do Térreo = 140m<sup>2</sup>



# ZONA DE PRODUÇÃO INDUSTRIAL

As Zonas de Produção Industrial são de uso estritamente industrial, sendo que o macrozoneamento define suas restrições. Divididas de acordo com o risco, as zonas tem suas densidades habitacionais nula, e é estritamente necessária a implantação de uma Cortina Verde - vide Lei de Parcelamento do Solo.

Toda atividade industrial é passível de Estudos Ambientais e Licenciamento Ambiental, de acordo com a Legislação vigente.

- Baixo Impacto: indústrias e comércios regionais de pequeno porte e baixo/baixíssimo impacto ambiental, que não produzam poluição atmosférica ou efluentes industriais;
- Médio Impacto: empreendimentos de pequeno e médio porte e baixo/médio impacto ambiental, enquanto geradores de poluentes, devem apresentar projeto de implantação de sistema de controle de poluição;
- Alto Impacto: indústrias de grande porte e excepcional, médio/alto impacto.

## Coefficiente de Aproveitamento:

Mínimo	0,05
Básico	1,0
Máximo	1,0

## Recuos:

Frontal	4,0m
Fundos	1,5m
Térreo	0
Ac. 2 pav.	1,5m

## Parâmetros de Ocupação

Densidade Máxima Líquida..... 0					
Taxa de Permeabilidade..... 20%					
Fração Mínima		Taxa Ocupação		Subdivisão	
Unidade Habitacional	Unidade Comércio e Serviço	Térreo	Acima de 2 pav.	Lote Mínimo	Frete Mínima
0	500m <sup>2</sup>	60%	70%	1000m <sup>2</sup>	20m

Exemplo 4  
Área do Lote = 1000m<sup>2</sup>  
Área do Térreo = 60%  
Área dos Demais Pav. = 70%







3

**PARCELAMENTO  
DO SOLO URBANO**

# QUERO FAZER UM LOTEAMENTO, O QUE PRECISO SABER?

Para implantar um loteamento, deve-se seguir os parâmetros urbanísticos, a hierarquia viária, e a demanda por equipamentos públicos e densidade habitacional prevista no Plano Diretor Municipal, além de observar alguns requisitos básicos, como:

- Não criar Vazios Urbanos entre a área parcelada e a malha urbana;
- Lote deve ter acesso direto às vias públicas;
- Observar a localização e a quantidade de áreas a serem doadas ao município;
- Apresentar o projeto completo da infraestrutura prevista por Lei;
- Quando o loteamento estiver próximo de rodovias, deve ser proposta área para execução de vias marginais;
- Projeto do Sistema Viário para o loteamento em Concordância com a Lei do Sistema Viário.

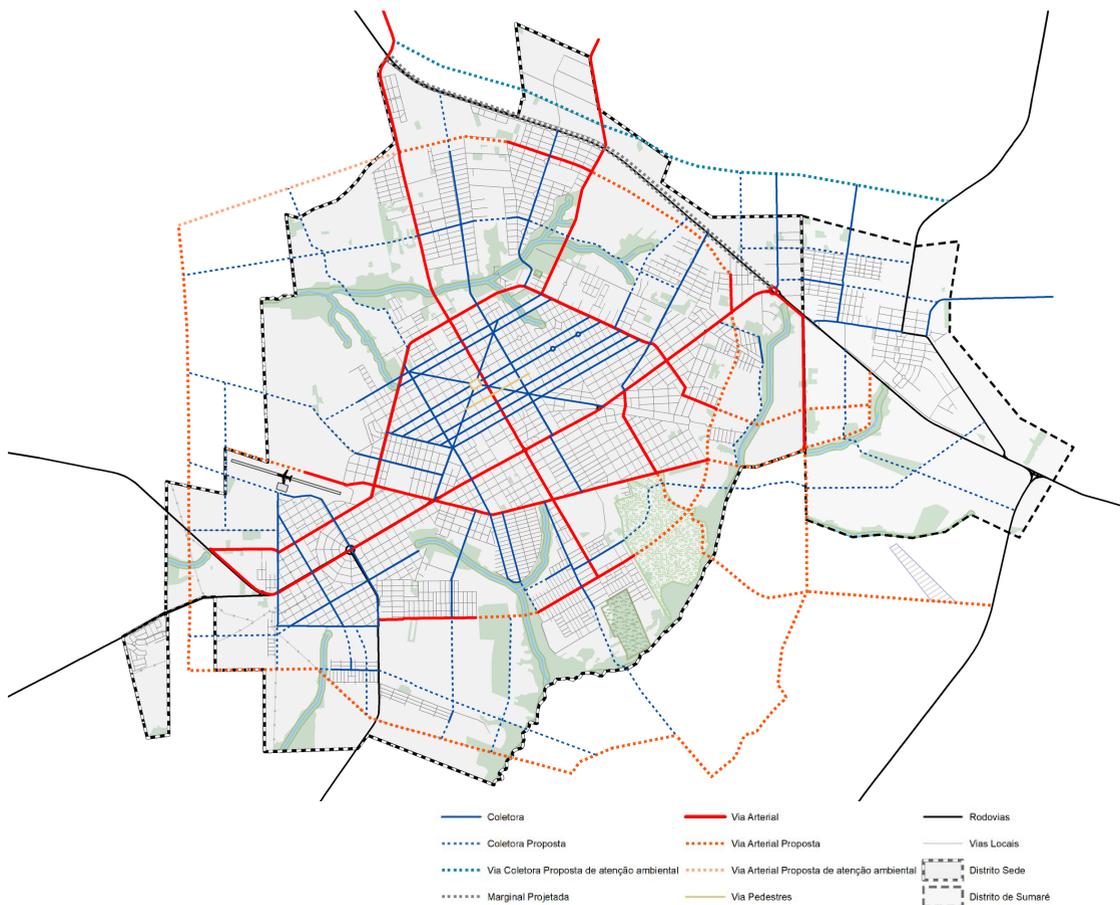
## TUDO LOTEAMENTO DEVE DOAR NO MÍNIMO 35% PARA ÁREA PÚBLICA.

MÍNIMO DE  
**20%**  
PARA O SISTEMA  
VIÁRIO

**9%**  
DESTINADO A  
EQUIPAMENTOS  
PÚBLICOS E  
COMUNITÁRIOS

**6%**  
DESTINADO A ÁREA  
DE PRAÇAS





# DIRETRIZ VIÁRIA



VIA LOCAL - 16 metros



VIA COLETORA - 21 metros



VIA ARTERIAL - 29 metros

As Diretrizes Viárias do projeto do loteamento devem ser elaboradas de acordo com a Lei do Sistema Viário e seguir a Hierarquia Viária de acordo com o mapa acima. Além disso, as vias são classificadas em Arterial, Coletora e Local, representadas conforme ilustração ao lado.

Desse modo, é imprescindível que o projeto esteja de acordo com o perfil viário da legislação.





4

# MODALIDADES ESPECIAIS DE PARCELAMENTO

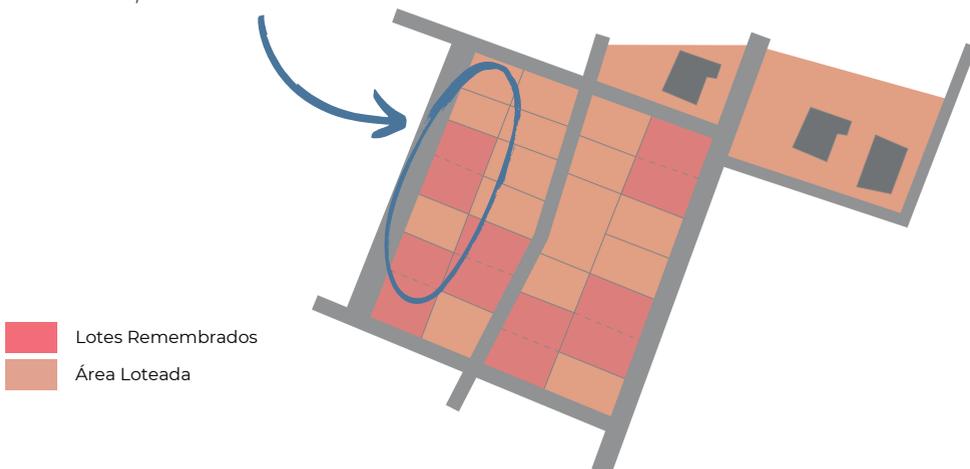
## DESMEMBRAMENTO

Caracteriza-se como Desmembramento a divisão de uma gleba em lotes urbanos sem a abertura de novas vias, é necessária a doação das áreas públicas exigidas pela Lei de Parcelamento do Solo.



## REMEMBRAMENTO

Entende-se como Remembramento quando dois ou mais lotes, que já passaram por um processo de desdobro, voltam a ser um único lote.



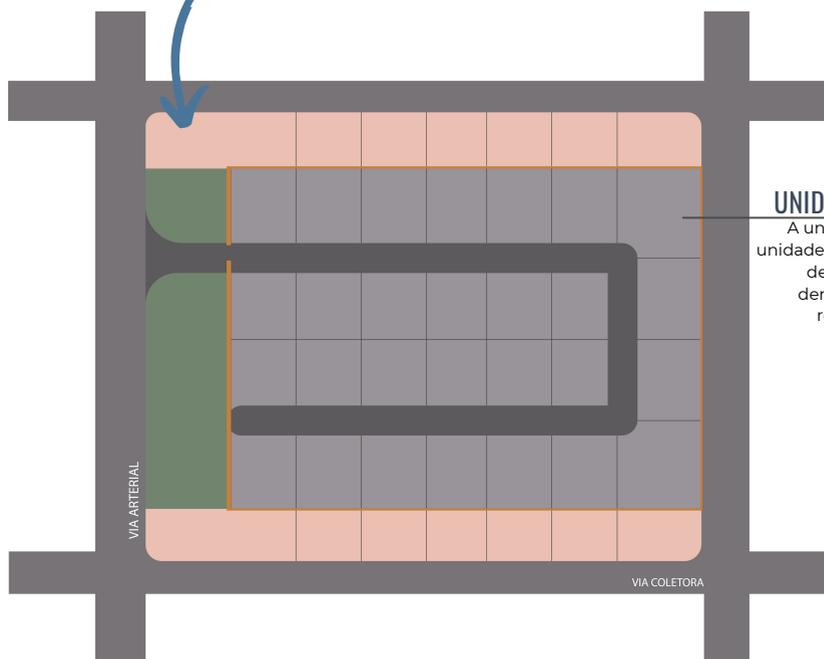
# CONJUNTO RESIDENCIAL DE ACESSO CONTROLADO

O Conjunto Residencial de Acesso Controlado, composto por lotes denominados de unidades autônomas, deverá seguir parâmetros urbanísticos definidos pela Lei do Plano Diretor, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Sistema Viário. Para maiores considerações, veja os detalhes no corpo da Lei de Parcelamento do Solo.

Pode-se destacar, principalmente que:

- Quando o loteamento for confrontado por vias coletoras ou arteriais, as fachadas do conjunto residencial de acesso controlado deverão apresentar uma **Fachada Ativa**.

O termo "Fachadas Ativas" corresponde aos lotes com acesso à via pública, tendo por exemplo atividades comerciais, como descritas na Lei, oferecendo a transição direta entre o espaço privado e o espaço público, promovendo usos mais dinâmicos dos passeios e fortalecendo a vida urbana.

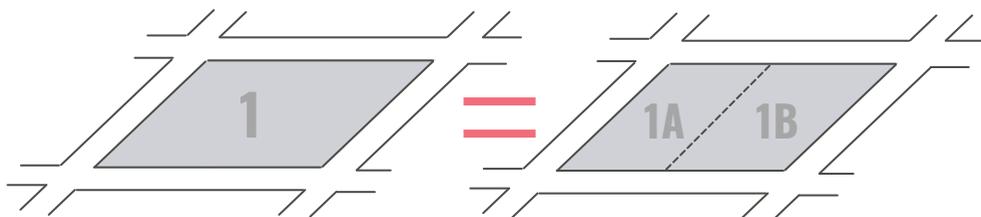


## UNIDADE AUTÔNOMA

A unidade autônoma é a unidade imobiliária privativa destinada à edificação dentro de um conjunto residencial de acesso controlado.

## DESDOBRO

Desdobro é a subdivisão de um lote urbano já loteado anteriormente. A aprovação do desdobro deve obedecer critérios específicos da Lei de Parcelamento do Solo e ter a aprovação da Prefeitura Municipal.



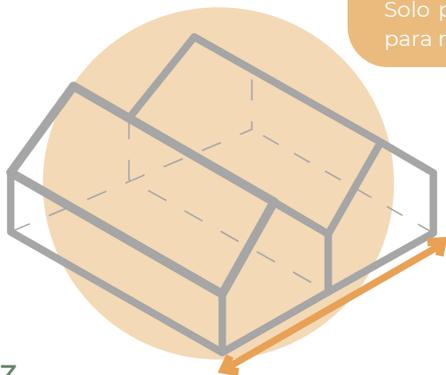
## RESIDÊNCIAS AGRUPADAS

As Edificações Residenciais Agrupadas são o resultado do desdobro realizado para fins de parcelamento e edificação em duas ou mais partes conjugadas.

Essa modalidade de parcelamento será possível apenas nas Zonas de Médio e Alto Adensamento, sendo que após o desdobro, cada lote deve ter no mínimo **150m<sup>2</sup>**, e fachada de no mínimo 6m.



A Residência Agrupada é uma modalidade que permite o acesso à moradia, cumprindo com sua função social, visto que simples desdobro do lote é uma operação de especulação imobiliária. Os parâmetros construtivos deverão seguir o estabelecido na Lei de Parcelamento do Solo por Desdobro e na Lei de Uso e Ocupação do Solo, para maior qualidade de vida dos moradores



# LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

Localizados necessariamente na **Macrozona Produtiva Industrial**, os loteamentos industriais devem ser contíguos à área já parcelada e com acesso por logradouros pavimentados.

Cabe ao Poder Público Municipal ou EIV apontar a localização das áreas a serem doadas, sendo no mínimo 15% para implantação das **Cortinas Verdes**.

As chamadas “Cortinas Verdes” são árvores plantadas lado a lado e servem como uma espécie de barreira física, de maneira a impedir com que os poluentes atmosféricos e o mal cheiro cheguem até as cidades.



# 5 PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO

## FASE I CONSULTA PRÉVIA

Na Fase Inicial, o loteador solicita ao Executivo Municipal a verificação da **viabilidade urbanística e ambiental** da gleba ou lote a ser parcelado, bem como as diretrizes de parcelamento e ocupação possíveis previstas;



## FASE II APROVAÇÃO DE PROJETO

O projeto de parcelamento detalhado deve ser apresentado ao Órgão Municipal, seguindo as diretrizes urbanísticas e ambientais para possíveis correções, ajustes e adaptações previstas pelo IAT (Instituto Água e Terra do Paraná);



## FASE III

### APROVAÇÃO DEFINITIVA

O loteador encaminha o projeto do parcelamento aprovado, com a aprovação de outros órgãos municipais e estaduais, bem como projetos complementares, a fim de expedir o alvará e o decreto de construção;

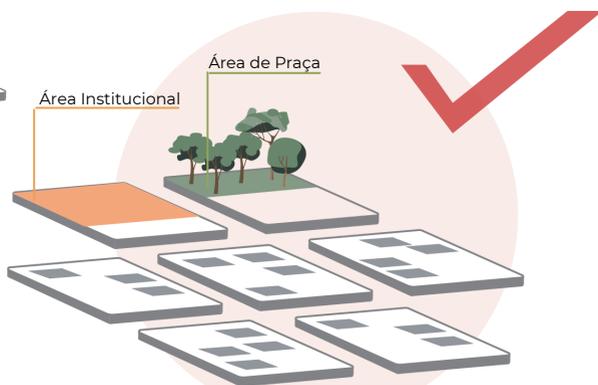
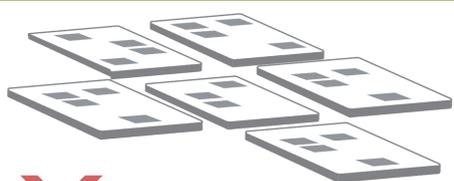


## FASE V

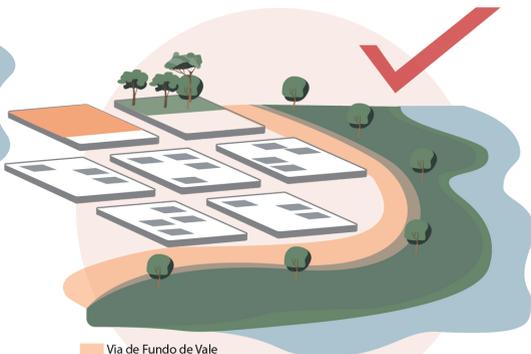
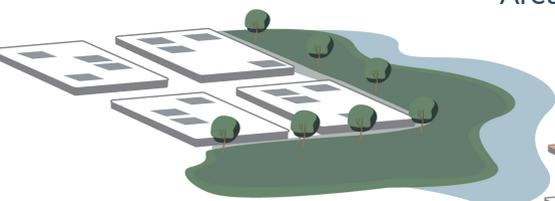
### REGISTRO DE APROVAÇÃO

A liberação para registro dos imóveis parcelados ocorrerá somente após a fiscalização, comprovando o atendimento de todos os requisitos necessários.

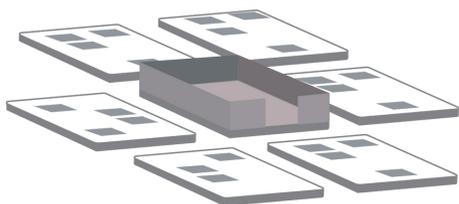
# ORIENTAÇÕES PARA ESTRUTURAÇÃO



Área Doada ao Poder Público Municipal.



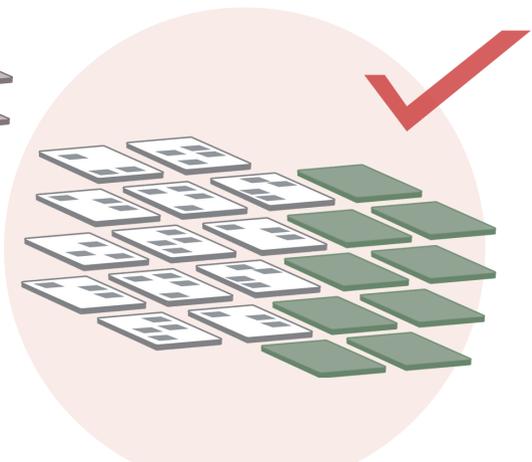
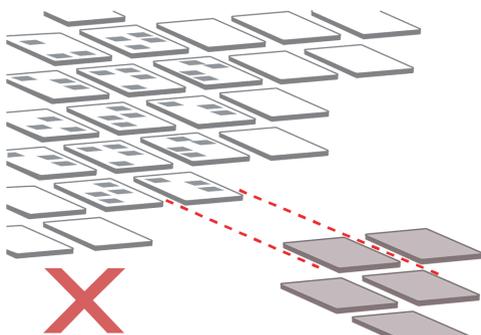
Via de Fundo de Vale, separando residências privadas da APP.



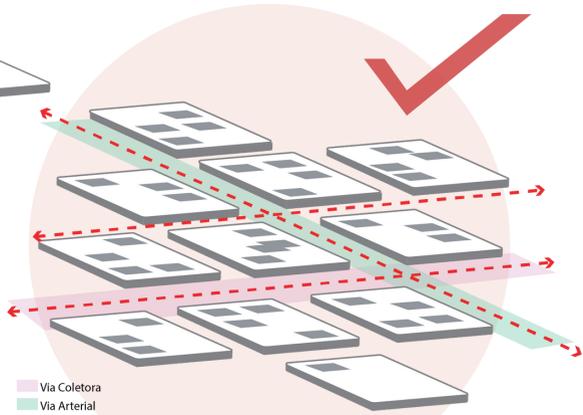
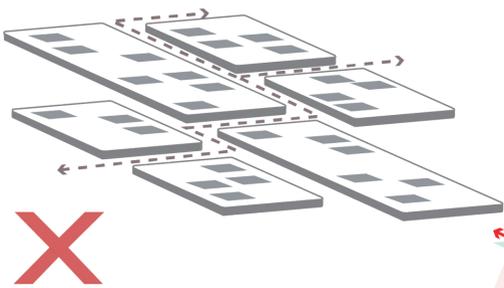
Fachada Ativa

Fachada Ativa em Conjunto de Acesso Controlado.

# CORRETA DO PARCELAMENTO URBANO



Loteamento adjacente a malha urbana.



Projeto de vias coerente com Sistema Viário.





6

**PRINCIPAIS  
DUVIDAS**

## **QUAL A DIFERENÇA DE LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO, DESDOBRÓ?**

- Loteamento é a subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- Desmembramento trata da subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- Desdobro é o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de um lote já urbanizado - com aproveitamento do sistema viário existente - com a finalidade de edificação.

Para maiores informações, consulte a Lei Federal nº6.766/1979 e a Lei Municipal de Parcelamento.

## **ONDE É PERMITIDO E ONDE É PROIBIDO IMPLANTAR UM LOTEAMENTO?**

Os loteamentos são permitidos apenas em áreas urbanas, com exceção das áreas não parceláveis, sendo elas: terrenos alagadiços, próximos a nascentes, corpos d'água, áreas de preservação permanente, terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, declividade igual ou superior à 30%, terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, com controle de erosão urbana, fora do alcance dos equipamentos urbanos e em zonas de proteção ambiental, conforme definido no respectivo Plano Diretor e na Lei de Perímetro Urbano.

## **POSSO VENDER FRAÇÕES DE UM IMÓVEL RURAL PARA FINS HABITACIONAIS?**

Não, todo imóvel rural deve seguir o Estatuto da Terra e a normativa INCRA nº82/2015, atualizando seu cadastro com as devidas atividades, mantendo a característica rural sem adensamento, dessa forma não é permitido o fracionamento de lotes para fins habitacionais ou lazer em lotes inferiores a 20.000m<sup>2</sup>.

## **POSSO DESMEMBRAR UMA CHÁCARA OU LOTE RURAL DENTRO DO PERÍMETRO URBANO?**

Sim, desde que passe por todo o processo de parcelamento, loteamento ou desmembramento e as devidas doações de áreas públicas, conforme os parâmetros estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

# DÚVIDAS

## **ONDE DENUNCIO OS PARCELAMENTOS DE SOLO IRREGULARES?**

Após identificar uma ocupação ou parcelamento irregular, deve ser feita uma denúncia à Prefeitura Municipal, ao órgão ambiental e ao Ministério Público.

## **POSSO PARCELAR ÁREAS FORA DO PERÍMETRO URBANO?**

Fora do perímetro urbano são admitidos somente parcelamentos do solo rural, observando sempre o Módulo Rural (chamado também de Fração Mínima de Parcelamento) e aplica-se o Estatuto da Terra (Lei Federal nº4.504/64) e diplomas conexos (Lei Federal nº5.868/72 e Instrução Normativa INCRA nº82/2015).

## **QUAL A DIFERENÇA ENTRE O LOTEAMENTO IRREGULAR E CLANDESTINO?**

Irregular é o parcelamento que não teve suas obras de infraestrutura básica executadas, ou não houve doação de área pública, ainda que tenha sido aprovado e registrado.

Clandestino é o parcelamento que não foi aprovado pelo Poder Público, não registrado em cartório ou sem licença ambiental.

## **POSSO VENDER LOTES OU COTAS DE CONDOMÍNIOS SEM A APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO?**

A quantidade de lotes ou cotas são definidas após o processo de Anuência prévia, onde irá conter todas as diretrizes do loteamento e qual deverá ser sua ocupação. Caso inicie a venda antes desse processo de aprovação, o loteamento é considerado clandestino por não possuir aprovação da Prefeitura.

# DÚVIDAS

## QUAL A INFRAESTRUTURA BÁSICA DE UM LOTEAMENTO?

A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, calçadas, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. Nas modalidades de parcelamento do solo urbano é obrigatório o custeio e execução, pelo empreendedor, destas obras de infraestrutura básica.

## QUAIS OS CRIMES RELACIONADOS AO PARCELAMENTO DO SOLO?

São crimes contra a administração pública, podendo resultar de 1 a 5 anos de reclusão (Art. 50,51 e 52 da Lei nº6.766/1979), os seguintes:

- Executar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente ou em desacordo com as disposições legais previstas;
- Executar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;
- Veicular ao público ou a interessados, informação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos - ou ocultar fraudulentamente fatos a ele relativos;
- Vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;
- Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes;
- Registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos;
- Registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

## O QUE SÃO APPS?

Área de Preservação Permanente é uma área coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos. Elas são compostas por uma faixa de, no mínimo, 30 metros de cada lado do corpo hídrico e 50 metros de raio das nascentes, segundo a Lei Federal nº 12.651/2012 que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa, podendo ser mais restritivo de acordo com a Lei Municipal.

# DÚVIDAS

## **POSSO INCLUIR AS ÁREAS DE APP OU RESERVA LEGAL AVERBADA NA ÁREA VERDE DO LOTEAMENTO?**

As áreas de preservação permanente, reservas legais, reserva florestal, área não edificável, área de servidão, faixa de domínio NÃO contabilizam na área total da gleba e podem ser contabilizados como área verde.

## **PRECISO DE ANUÊNCIA DE OUTROS ÓRGÃOS PARA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO?**

No Paraná, o licenciamento urbanístico e ambiental para aprovação de parcelamento do solo com fins urbanos envolve 3 (três) diferentes instâncias administrativas;

1. Instituto Água e Terra – responsável pela liberação da licença ambiental de acordo com o porte do loteamento, no qual o procedimento é composto por:
  - Licença Ambiental Prévia;
  - Licença de Instalação;
  - Licença de Operação.
2. Poder Executivo Municipal - Secretaria de Coordenação e Planejamento, responsável pelo licenciamento urbanístico, consiste em três etapas:
  - Fornecimento de Diretrizes de Projeto - prévia à apresentação do projeto de parcelamento;
  - Aprovação do Projeto e formalização dos ônus e encargos dos loteadores (doação de áreas e infraestrutura), por meio de Decreto ou Lei Municipal acompanhados de Termo de Compromisso e/ou cronograma de obras a serem realizadas, quando for o caso;
  - Fiscalização da execução das obras e da observância de normas urbanísticas correlatas, com emissão de Certificado de Vistoria e Conclusão;
3. Registro de Imóveis, responsável por analisar se todos os documentos previstos no rol do art.18 da Lei Federal nº6.766/79 foram apresentados pelo loteador - podendo haver impugnação ou suscitação de dúvida, situação na qual o Ministério Público deverá se manifestar.

Eventualmente, pode haver a necessidade de o projeto ser aprovado por uma quarta instância, qual seja, a do órgão metropolitano, o qual deverá fornecer sua anuência prévia.

Trata-se da hipótese específica para os casos do art.13 da Lei Federal nº6.766/79, ou seja, em municípios inseridos em regiões metropolitanas ou gleba localizada em divisas municipais.

Realização:



SECRETARIA DE  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO DE PARANAÍ