

PROJETO DE LEI Nº03

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO
SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE
PARANAÍ.

Sumário

CAPÍTULO I	. DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	3
SEÇÃO I	. DAS DEFINIÇÕES	4
CAPÍTULO II	. DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS	6
CAPÍTULO III	DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO	8
SEÇÃO II	DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS	8
SEÇÃO III	.DOS REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS E AMBIENTAIS.....	9
SEÇÃO IV	.DO PROJETO URBANISTICO.....	9
SEÇÃO I	.DA INFRAESTRUTURA BÁSICA	13
CAPÍTULO IV	.DAS MODALIDADES ESPECIAIS DE PARCELAMENTO.....	17
SEÇÃO I	.DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS.....	17
SEÇÃO II	.DO DESMEMBRAMENTO	18
SEÇÃO III	.DO DESDOBRO.....	19
SEÇÃO IV	.DO REMEMBRAMENTO	21
SEÇÃO V	.DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS DE ACESSO CONTROLADO.....	22
CAPÍTULO V	.APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS	23
DE PARCELAMENTO.....		23
SEÇÃO VI	.DA CONSULTA PRÉVIA.....	24
SEÇÃO VII	.DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO	26
SEÇÃO VIII	.DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DO PARCELAMENTO DO SOLO	28
CAPÍTULO VI	.DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS	31
CAPÍTULO VII	. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	31
ANEXO I	DETALHE DO CUL-DE-SAC	32

CAPÍTULO I. DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. A presente Lei se destina a disciplinar os parcelamentos de solo para fins urbanos, através de loteamentos ou desmembramentos, com base na Lei Federal nº 6.766/1979, suas alterações e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

§ 1º. O disposto na presente Lei obriga qualquer forma de parcelamento, não só os parcelamentos realizados para venda ou o melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

§ 2º. O disposto na presente lei obriga não só a aprovação e as disposições gerais referentes aos projetos de parcelamento.

Art. 2º. Esta lei tem como objetivos:

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

Art. 3º. O Parcelamento do Solo Urbano poderá ser feito mediante Loteamento, Desmembramento ou Desdobro, admitindo-se ainda o Remembramento para conformação de unidades imobiliárias maiores, observadas as disposições dessa Lei e as exigências da Legislação Federal, Estadual e Municipal, bem como as demais Leis Urbanísticas Municipais.

Parágrafo único. Não existe, para fins de aprovação de parcelamentos, a figura do loteamento fechado.

Art. 4º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de vias públicas ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 5º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e vias públicas, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 6º. O parcelamento da fora da Macrozona Urbana para fins rurais deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e apresentar a utilização e exploração do imóvel rural conforme a Instrução Normativa do INCRA n.º 82 de 27 de março de 2015.

Art. 7º. O Parcelamento do Solo para Fins Urbanos somente será admitido nas Macrozonas Urbanas definidas pela Lei do Plano Diretor e Lei do Perímetro Urbano, respeitando o disposto nesta própria Lei.
Parágrafo único. Serão facultados, a juízo do Grupo técnico do Plano Diretor e CODEP, loteamentos dentro do Perímetro Urbano dos Distritos.

Art. 8º. Na implementação do Parcelamento do Solo para Fins Urbanos e da Regularização Fundiária em Macrozona Urbana deverão ser observadas:

- I. As Diretrizes Gerais da Política Urbana enumeradas na Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 — Estatuto da Cidade;
- II. O Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE) do Estado do Paraná;
- III. Os princípios e diretrizes constantes na Lei do Plano Diretor Municipal de Paranavaí;
- IV. Lei de Saneamento Básico n.º 11.455/2007;
- V. Os Parâmetros estabelecidos na Lei 12.587/2012 que institui a Política Nacional de Mobilidade Urbana;
- VI. A Resolução n.º 369/2006 e demais resoluções do Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA) e Lei Federal n.º 12.651/2012 — que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa e suas alterações no que couber, assegurados o interesse público e a Função Social da Propriedade no uso da terra.
- VII. Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- VIII. Lei do Sistema Viário;
- IX. Código de Obras e Edificações;
- X. Código de Posturas;
- XI. Demais instrumentos legais dispostos no Plano Diretor Municipal de Paranavaí.

SEÇÃO I .DAS DEFINIÇÕES

Art. 9º. Para efeito de aplicação desta Lei, são adotadas as definições:

- I. **ALINHAMENTO PREDIAL** — Linha fixada pela municipalidade que é a divisa entre o lote ou gleba e o logradouro público;
- II. **ÁREA NÃO EDIFICÁVEL** — Áreas de terra não loteável onde é vedada a edificação de qualquer natureza, devido a suas características estruturais e/ou ambientais incompatíveis com a construção de edificações, como por exemplo a alta declividade, sendo inadequadas também para doação ao poder público.
- III. **ÁREA PÚBLICA SOCIAL** — Área a ser doada ao Município no ato do parcelamento do solo destinada à implantação de praças e edificação de equipamentos comunitários.
- IV. **ÁREA TOTAL DO PARCELAMENTO** — Área que será objeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento;
- V. **ÁREA TOTAL DOS LOTES** — Resultante da diferença entre a área total do parcelamento e a área de domínio público;
- VI. **ÁREA VERDE** — Espaços públicos, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, permeabilidade, saneamento, proteção de bens e manifestações culturais — como parques urbanos, Áreas de Preservação Permanente e Cortinas Verdes;
- VII. **ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE** — Área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas que compõem Áreas Verdes a serem doadas ao Poder Executivo Municipal quando do processo de parcelamento do solo urbano;
- VIII. **ARRUAMENTO** — Abertura de via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

- IX. **BOCA DE LOBO** — Dispositivo instalado nas vias de circulação que promove a captação das águas pluviais das mesmas para a rede de galerias pluviais;
- X. **CAIXA DA VIA** — Distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;
- XI. **CONSULTA PRÉVIA** — Conjunto de diretrizes emitidas pelo órgão competente antes da elaboração do projeto de loteamento, solicitadas pelo parcelador à Prefeitura Municipal, que definem minimamente as áreas parceláveis, o uso do solo, o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário;
- XII. **CUL-DE-SAC** — Rua sem saída com bolsão para manobra e retorno, compatível com Via Local;
- XIII. **DECLIVIDADE NATURAL** — Declividade prévia à ação humana prevista em projeto de loteamento, a ser indicado no projeto de corte e aterro;
- XIV. **DESDOBRO** — Subdivisão de um lote urbano em mais lotes urbanos 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 e desde que as edificações já existentes nos lotes resultantes continuem respeitando os parâmetros urbanísticos da zona em que está inserido;
- XV. **DESMEMBRAMENTO** — Modalidade de Parcelamento do Solo Urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes urbanos destinados a edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, de forma que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- XVI. **EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS** — Equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes, recreação e lazer, administração e assistência social, serviços públicos ou de utilidade pública a serem edificadas e doadas à municipalidade no momento do parcelamento do solo;
- XVII. **EQUIPAMENTOS URBANOS** — Equipamentos públicos de infraestrutura, tais como equipamentos 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;
- XVIII. **FAIXA DE DOMÍNIO** — Superfície lindeira às vias, delimitada por lei específica e sob responsabilidade do órgão ou entidade de trânsito competente com circunscrição sobre a via, definida no âmbito da respectiva licença urbanística;
- XIX. **FAIXA NÃO EDIFICÁVEL** — Área do terreno onde não será permitida qualquer construção;
- XX. **FIXAÇÃO DE DIRETRIZES** — Conjunto de diretrizes emitidas pelo órgão competente antes da elaboração do projeto de loteamento, solicitadas pelo parcelador à Prefeitura Municipal, que definem minimamente as áreas parceláveis, o uso do solo, o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário;
- XXI. **GLEBA** — Área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano, conforme a Lei nº 6.766/1979 e suas alterações;
- XXII. **GREIDE** — Nivelamento da via, dado a partir de seu corte longitudinal.
- XXIII. **LOTE** — Parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, na zona em que se situe;
- XXIV. **LOTE VAZIO** — Terrenos resultantes do processo de parcelamento urbano, não edificadas ou subutilizados, dotados de infraestrutura e equipamentos comunitários e que não realizam função social;
- XXV. **LOTEAMENTO** — Modalidade de Parcelamento do Solo Urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a atividades urbanas, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XXVI. **MACROZONA URBANA** — Área de terra contida dentro dos perímetros urbanos, definida na lei do Plano Diretor Municipal;

- XXVII. PARCELADOR** — Responsável pela aprovação e execução do empreendimento;
- XXVIII. PARCELAMENTO DO SOLO URBANO** — Trata-se do parcelamento de glebas em lotes com finalidade urbana, através das modalidades de Loteamento, Desmembramento;
- XXIX. PASSEIO** — Parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas;
- XXX. PERÍMETRO URBANO** — É o que delimita as Macrozonas Urbanas distinguindo a Área Urbana da Área Rural;
- XXXI. PISTA DE ROLAMENTO** — Faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos automotores ou não. É o espaço dentro da caixa da via onde são implantadas as faixas de circulação e o estacionamento de veículos;
- XXXII. PRAÇA** — Espaço público de socialização com tratamento paisagístico, destinado a abrigar atividades de recreação, lazer, esportes e similares e cuja área permeável compõe minimamente metade de sua área total;
- XXXIII. QUADRA** — Área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;
- XXXIV. REMEMBRAMENTO** — É o reagrupamento ou a incorporação de lotes, parte de lote contíguo para constituição de novo lote ou glebas, edificadas ou não, formando unidades imobiliárias maiores com aproveitamento do sistema viário existente;
- XXXV. RESERVA LEGAL** — Área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa;
- XXXVI. RESIDÊNCIA AGRUPADA** — residência agrupada - são edificações constituídas em duas ou mais partes conjugadas, que podem realizar o desdobro para fins de parcelamento
- XXXVII. SISTEMA VIÁRIO** — Conjunto de vias de circulação determinado na Lei Complementar de Sistema Viário;
- XXXVIII. SERVIDÃO DE PASSAGEM** — área destinada a dar acesso ou ser meio para infraestrutura e/ou equipamento urbano ou áreas públicas em geral;
- XXXIX. TESTADA** — Linha que separa o logradouro público da propriedade particular;
- XL. UNIDADE AUTÔNOMA** — A unidade autônoma é a unidade imobiliária privativa destinada à edificação dentro de um conjunto residencial de acesso controlado.
- XLI. VAZIO URBANO** — São glebas de terras dentro do perímetro urbano que não passaram pelo processo de parcelamento do solo, dotadas de infraestrutura e serviços públicos e que não realizam função social;
- XLII. VIA DE CIRCULAÇÃO** — Área destinada ao sistema de circulação de veículos, automotores ou não, e pedestres.

CAPÍTULO II. DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 10. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas macrozonas urbanas e áreas inclusas no(s) perímetro(s) urbano(s) passíveis de serem parceladas, de acordo com os parâmetros previstos na Lei do Plano Diretor, Lei de Perímetro Urbano e na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 11. Não será permitido o parcelamento do solo nas seguintes áreas não edificáveis:

- I. Em terrenos alagadiços, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;
- II. Nas nascentes e corpos d'água e nas demais áreas de preservação permanente;
- III. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

- IV. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- V. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo o órgão competente do Poder Executivo Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que apresentar evidências desfavoráveis;
- VI. Em áreas onde a poluição ou a degradação da qualidade ambiental impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.
- VII. Em terrenos situados em fundos de vale, essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério do Município e, quando couber, do órgão estadual competente;
- VIII. Em terrenos onde for necessária à sua preservação para o sistema de controle de erosão urbana;
- IX. Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, notadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;
- X. Em terrenos situados nas zonas de proteção ambiental instituídas na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- XI. Em terrenos onde os limites físicos urbanos não possibilitem a urbanização adequada;

§ 1º. As Áreas Verdes Urbanas serão compostas por:

- I. Áreas de Preservação Permanente;
- II. Parques Urbanos;
- III. Bosques;
- IV. Cortinas Verdes;
- V. Áreas permeáveis de praças;
- VI. Remanescentes do parcelamento;
- VII. Outras áreas de remanescentes florestais.

§ 2º. O Poder Público Municipal contará para o estabelecimento de Áreas Verdes Urbanas, com os seguintes instrumentos:

- I. Conforme o art. 25 da Lei Federal n.º 12.651 de 2012:
 - a. O exercício do Direito de Preempção para aquisição de remanescentes florestais relevantes;
 - b. A transformação das Reservas Legais e RPPN consolidadas em Áreas Verdes nas expansões urbanas;
 - c. A aplicação em Áreas Verdes de recursos oriundos da compensação ambiental, conforme a Lei Federal n.º 12.651 de 2012.
- II. O estabelecimento de exigência de Áreas Verdes e Área de Praças nos Loteamentos, empreendimentos comerciais e na implantação de infraestrutura:
 - a. A compensação de áreas verdes dependerá de autorização legislativa prévia, sob pena de nulidade do ato administrativo que permitiu tal procedimento;
 - b. A compensação de áreas verdes nos loteamentos inseridos no macrozonoamento urbano do distrito sede só poderá ser realizada dentro desta macrozona.
- III. A Parceria Público-Privada, a fim de facilitar a manutenção de Áreas Verdes, deverá ser incentivada.

§ 3º. São consideradas Áreas de Preservação Permanente (APP):

- I. As áreas situadas ao longo dos cursos d'água com largura até 10,0 m (dez metros) devem ter Área de Preservação Permanente com largura mínima de 30,00m (trinta metros) para cada lado do curso d'água, contados a partir do leito do córrego e 50,00m (cinquenta metros) em se tratando de nascentes;
- II. Para cursos hídricos com largura superior à 10,0m (metros) deve-se atender aos parâmetros de Área de Preservação Permanente da Lei Federal 12.651/2012, chamada de Novo Código Florestal, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa;
- III. As áreas demarcadas como Áreas de Preservação Permanente estão contidas na Macrozona Urbana Ambiental no mapa da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- IV. As definições previstas no artigo 4º da Lei Federal n.º 12.651/2012 que trata do Novo Código Florestal Brasileiro para lotes urbanos, podendo, a seu critério, o órgão competente do Poder Executivo Municipal exigir áreas maiores;

- V. As Reservas Legais transformadas em áreas verdes nas expansões urbanas e áreas verdes oriundas da aplicação de recursos oriundos da compensação ambiental.

§ 4º. As Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Reserva Florestal têm a finalidade de recuperação da mata ciliar, conformando Corredores Biológicos, por meio do plano de recuperação da vegetação, aprovado e executado conforme recomendado pelo Órgão Ambiental competente;

Art. 12. É proibido desmatar ou alterar a morfologia de terreno fora do previsto no Projeto do Parcelamento, determinado para abertura das vias de circulação, salvo se determinado pelo Órgão Público.

CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

SEÇÃO II DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 13. Deverão ser observados os parâmetros urbanísticos para efeito do parcelamento do solo por Loteamento:

- I. Densidade Populacional prevista, bem como seu Uso e Ocupação do Solo;
- II. Demanda por Equipamentos Comunitários, Equipamentos Urbanos, Praças, Arruamento e Sistema Viário;
- III. Destinação de Áreas Verdes;
- IV. A Hierarquia Viária da Lei do Sistema Viário e sua integração;
- V. Dimensionamento dos Lotes e das Quadras.

Art. 14. Para o cálculo da área loteável, considera-se a área total do imóvel subtraindo-se:

- I. As Áreas de APP;
- II. As Áreas de Reservas Legais;
- III. As Áreas de Reserva Florestal;
- IV. As Áreas não edificáveis;
- V. As Áreas de Servidão, tais como Faixas das Linhas de Transmissão de Energia Elétrica;
- VI. As áreas das Faixas de domínio de Rodovias;

Parágrafo único. As áreas a serem doadas à municipalidade serão identificadas em consulta prévia de diretrizes, na Fixação de Diretrizes emitida pelo órgão competente e considerará o contexto e especificidades da área onde se localiza o projeto de parcelamento, conforme artigo 4º, I da Lei Federal 6.766/1979 e os parâmetros urbanísticos estabelecidos na presente Lei.

Art. 15. Será exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para parcelamentos de solo que resultem em mais de 200 unidades habitacionais.

Parágrafo Único. O EIV deverá ser apresentado na etapa de Fixação de Diretrizes. No capítulo dos instrumentos jurídicos e urbanísticos na Lei do Plano Diretor institui e determina os parâmetros do EIV.

SEÇÃO III .DOS REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS E AMBIENTAIS

Art. 16. Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. Não deverão ser criados Vazios Urbanos entre a área parcelada e a malha urbana existente;
- II. Só poderão ser parceladas glebas com acesso direto à via pública oficial dotada de infraestrutura urbana mínima exigida nesta lei. Quando a via pública oficial não possuir a infraestrutura mínima, cabe ao loteador sua execução como critério para aprovação do loteamento;
- III. A localização e a quantidade de áreas a serem doadas será determinado pelo órgão municipal competente na Fixação de Diretrizes do loteamento, que levará em consideração a distribuição equilibrada das áreas públicas na cidade e o interesse da coletividade;
- IV. A recuperação de mata ciliar na Áreas de Preservação Permanente, Reserva Legal e Florestal deve ser realizada pelo loteador;
- V. O Sistema Viário projetado para o Loteamento deverá articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes, respeitando as faixas de domínio previstas;
- VI. As áreas localizadas sob linha de transmissão de energia elétrica deverão ser providas de Arruamento;
- VII. Os parcelamentos lindeiros às rodovias devem contemplar a execução de vias marginais, além das faixas de domínio, em conformidade com a Lei do Sistema Viário e DER (Departamento de Estradas e Rodagem);
- VIII. Toda infraestrutura requisitada na presente Lei deverá atender de forma completa o Loteamento em questão, independentemente da situação da infraestrutura já instalada previamente em seu entorno.

SEÇÃO IV .DO PROJETO URBANÍSTICO

SUBSEÇÃO I .DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 17. Em parcelamentos sob forma de loteamento, o proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem da área a lotear, que corresponde às áreas destinadas ao uso público, constituídas de:

- I. Vias de circulação, no caso de Loteamentos;
- II. Implantação de infraestrutura necessária ao provimento dos serviços de:
 - a. Abastecimento de água potável;
 - b. Energia elétrica e iluminação pública;
 - c. Recolhimento e tratamento de esgotos;
 - d. Escoamento das águas pluviais;
- III. Área destinada para a implantação de Equipamentos Públicos Comunitários;
- IV. Área de Praça destinada a implantação de áreas de lazer e salubridade urbana, em específico, para implantação de praças, parques, bosques, jardins e outros espaços destinados à recreação e socialização da população;
- V. Área Verde destinada a recuperação ambiental e permeabilidade das águas pluviais e que contribuam para o equilíbrio climático, compreendendo as massas vegetais em fundos de vales, áreas de preservação permanente, reservas de matas, corredores de biodiversidade, dentre outras áreas.

Art. 18. As áreas destinadas ao sistema viário devem ser doadas em quantidade que permita:

- I. O acesso a no mínimo uma testada do lote gerado através do parcelamento;
- II. O atendimento às diretrizes expedidas pelo Município para o sistema viário principal;
- III. O atendimento ao disposto pela Lei do Sistema Viário.

Parágrafo único. Os parcelamentos sob forma de desmembramento devem proceder à doação de áreas para o alargamento das vias, de acordo com a Lei Municipal do Sistema Viário e em conformidade com as diretrizes fornecidas pelo Município.

Art. 19. As Áreas Públicas a serem doadas no momento do parcelamento corresponderão ao percentual das seguintes reservas mínimas:

§ 1º. As áreas públicas correspondem ao sistema viário e as áreas públicas sociais.

§ 2º. Áreas públicas sociais devem ser doadas nos seguintes percentuais

- I. De 6% (seis por cento) da área a ser parcelada para Área de Praça;
- II. De 9% (nove por cento) da área a ser parcelada para implantação de equipamentos públicos comunitários.

§ 3º. A localização das áreas públicas sociais deve ser indicada na fixação de diretrizes para o parcelamento do solo.

Art. 20. As áreas de equipamentos público comunitário, destinadas a equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes, recreação e lazer, administração e assistência social, serviços públicos ou de utilidade pública, doadas na proporção estabelecida pelo Art. 19, § 2º, II deverão ser localizadas perto de vias coletoras e arteriais, bem como deverão corresponder as seguintes proporções:

- I. Ser em área contínua, em terreno único, com declividade igual ou inferior a 15%, não sendo computadas as esquinas em que não possa ser inscrito um círculo de 20,00m (vinte metros) de diâmetro e as áreas classificadas como de preservação ambiental;
- II. Profundidade mínima admissível de 40,00m (quarenta metros), em terrenos cuja declividade média seja de, no máximo, 5% (cinco por cento), medida no sentido do comprimento da data e, a partir desse valor, para cada ponto percentual verificado na declividade do terreno deve-se adicionar 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) à profundidade mínima estabelecida;
- III. Ao menos uma das confrontações com via pública de maior hierarquia com testada mínima de 40,00m (quarenta metros);

Art. 21. Em loteamentos e/ou desmembramentos que resultem em um total de áreas públicas a serem transferidas, inferior a 1.800 m² (um mil e oitocentos metros quadrados), excetuando-se as áreas de vias, poderá haver transferência para fora da área do parcelamento, atendida a equivalência de valores verificada por órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. A localização da área a ser transferida será definida pelo órgão municipal competente que poderá consultar o CODEP.

Art. 22. São proibidas para destinação a área de equipamento comunitário:

- I. Áreas de Preservação Permanente (APP);
- II. Áreas de Reserva de Floresta Legal;
- III. Faixas Sanitária ou sistemas de Drenagem;
- IV. Áreas alagadiças;
- V. Solos hidromórficos;
- VI. Áreas com declividade final superior a 10% (dez por cento).

Art. 23. A localização das áreas públicas deve ser próxima de vias coletoras ou arteriais, dispostas na Lei do Sistema Viário. Sua finalidade, destinada à equipamentos públicos comunitários, não poderá ser alterada.

SUBSEÇÃO II .DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Art. 24. As Áreas de Preservação Permanente deverão ser delimitadas conforme a Lei Federal n.º 12.651/2012.

Art. 25. Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento prévio do órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e anuência do Instituto Água e Terra do Paraná – IAT.

Parágrafo único. A modificação ou canalização prevista no caput deste artigo, somente ocorrerá quando comprovado sua indispensabilidade e identificado o interesse da coletividade.

Art. 26. As áreas de preservação permanente, áreas de reserva de floresta legal e áreas verdes são consideradas como macrozona urbana ambiental.

SUBSEÇÃO III .DO DIMENSIONAMENTO DE LOTES

Art. 27. Qualquer modalidade de parcelamento deverá atender o dimensionamento mínimo de lotes da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º. Respeitadas as dimensões mínimas estabelecidas para os lotes pela legislação de Uso e Ocupação do Solo, os lotes de esquina terão suas áreas mínimas e o comprimento linear de sua frente mínima acrescidas em 20% (vinte por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona.

§ 2º. Tendo em vista a maior flexibilização do dimensionamento dos lotes, 15% do total de novos lotes poderá ser parcelado com área total 33% menos que a do lote mínimo estabelecido para sua zona de adensamento.

Art. 28. Qualquer modalidade de parcelamento em área urbana não poderá produzir lotes superiores a 15.000 m².

§ 3º. Excetuam-se do disposto no caput deste artigo os parcelamentos realizados para implantação de equipamentos públicos e para outras finalidades onde seja comprovada a necessidade.

§ 4º. Na situação descrita no §1º o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV será considerado pré-requisito à aprovação do parcelamento.

Art. 29. O lote terá, obrigatoriamente, testada voltada para via de circulação ou logradouro público.

Art. 30. O Município não assumirá responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes.

Art. 31. Quando não for possível dar escoamento por gravidade, através de passagem em vias públicas, às águas pluviais ou àquelas das redes de coleta de esgoto sanitário, os lotes situados à jusante deverão ser gravados de servidão pública de passagem para equipamentos urbanos que sirvam aos lotes situados a montante.

SUBSEÇÃO IV .DAS QUADRAS

Art. 32. As quadras terão as seguintes dimensões máximas:

- I. área de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados);
- II. o comprimento linear, de uma esquina a outra, de 150,00m (cento e cinquenta metros).

Parágrafo único. Os desmembramentos ou remembramentos não poderão implicar na formação de quadras urbanas com dimensões superiores às fixadas neste artigo.

Art. 33. O lado maior das quadras deverá estar, preferencialmente, voltado para a via de maior hierarquia.

Art. 34. Os limites máximos estabelecidos para o comprimento da quadra poderão ser alterados nas seguintes situações:

- I. Quando for localizado próximo a fundos de vale, as quadras cujo obtém testada para as vias de fundo de vale, e ainda, rodovias e outros limites urbanos;
- II. Nas exceções previstas para Loteamentos Industriais;
- III. Parcelamentos realizados para implantação de equipamentos públicos e para outras finalidades onde seja comprovada a necessidade.

Parágrafo Único. As situações de que trata esta subseção estarão indicadas na fase de Fixação de Diretrizes.

SUBSEÇÃO V .DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 35. A previsão das vias dos loteamentos deverá atender aos parâmetros definidos na Lei do Plano Diretor, Lei do Sistema Viário, como também para as normas técnicas brasileiras.

§ 1º. A articulação das novas vias ao sistema viário adjacente, existente ou projetado, será indicada na fase de Fixação de Diretrizes com o parecer do órgão municipal responsável pelo tráfego urbano.

§ 2º. Em casos especiais, deverão ser estudadas melhores formas de concordância entre as vias existentes e o novo loteamento.

Art. 36. A arborização das vias deverá seguir os parâmetros estabelecidos pela Lei do Sistema Viário, pelo Plano de Arborização e pelo setor municipal competente.

§ 1º. A arborização no passeio público deverá ser de espécies sem raízes axiais, variando de pequeno porte a médio porte. Sendo que, sob rede de energia elétrica deverá ser de pequeno porte;

§ 2º. A arborização nos canteiros centrais deverá ser de espécies sem raízes axiais, variando de médio a grande porte;

§ 3º. É priorizada a variação de no mínimo duas espécies arbóreas dentro de um mesmo loteamento, de preferência intercaladas em uma mesma quadra ou nos lados da via;

§ 4º. A partir da aprovação do Plano de Arborização e Manejo, o projeto de paisagismo deverá estar em acordo com o mesmo.

Art. 37. No caso da impossibilidade de prolongamento ou ligação das novas vias ao sistema viário adjacente, poderá ser adotada a via de retorno ou cul-de-sac para arremate das vias locais que permita o retorno de veículos, conforme anexo II. Somente poderá ocorrer em quadras com até 100m de comprimento.

§ 1º. A caixa da via onde o cul-de-sac se localizará deverá ser de hierarquia local, sendo que, o diâmetro da área pavimentada do cul-de-sac será de 16,00m (dezesesseis metros), com passeio conforme o sistema viário.

§ 2º. O bolsão de retorno deve ter o diâmetro 16m(dezesesseis metros) contendo a calçada conforme as dimensões e parâmetros da lei do sistema viário.

Art. 38. Os passeios deverão ter caimento de 2% (dois por cento) no sentido do logradouro público.

SEÇÃO I .DA INFRAESTRUTURA BÁSICA

Art. 39. Nos parcelamentos de solo para fins urbanos, através de loteamentos ou desmembramentos, deverá ser implantada pelo empreendedor a infraestrutura mínima prevista neste artigo, que deverá conectar-se com as redes existentes e estar de acordo com os planos setoriais pertinentes.

§ 1º. Considera-se infraestrutura mínima:

- I. escoamento das águas pluviais;
- II. Iluminação pública;
- III. Redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável;
- IV. Energia elétrica pública e domiciliar;
- V. Vias de circulação pavimentadas conforme classificação da Lei de Sistema Viário;
- VI. Tratamento paisagístico dos passeios, conforme Plano de Arborização Municipal;
- VII. Adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras e greide apropriado;
- VIII. Demarcação das quadras, lotes (quando loteamentos) ou unidades (quando conjunto residencial de acesso controlado);
- IX. Tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais e corpos d'água em geral, que atendam à condição de Área de Preservação

- Permanente, de acordo com as diretrizes do órgão municipal responsável pelo meio ambiente;
- X. Tratamento das áreas destinadas às áreas verdes com vegetação nativa quando não houver cobertura vegetal remanescente, de acordo com as diretrizes do órgão municipal responsável pelo meio ambiente;
 - XI. Construção do passeio público (calçada) para pedestre, com acessibilidade necessária, conforme projeto a ser apresentado e aprovado pelo órgão competente do Poder Executivo;
 - XII. Ciclovia nas vias de circulação, quando exigido pelo Município, conforme projeto a ser apresentado e aprovado pelo órgão competente do Poder Executivo.

§ 2º. Quando houver a implantação de loteamento, desmembramento ou remembramento em área não servida de infraestrutura mínima descrita no parágrafo anterior, será de responsabilidade do empreendedor proceder a ligação às redes de infraestruturas públicas existentes, desde que a infraestrutura comporte.

§ 3º. Caso a infraestrutura existente não atenda a nova demanda, será de responsabilidade do empreendedor todas as obras necessárias para atendimento do empreendimento.

§ 4º. Para fins de cumprimento do disposto no §3º deste artigo, em relação ao tipo do sistema de esgotamento sanitário, parecer da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, baseado em critérios técnicos, dentre os quais teste de percolação (de acordo com a NBR 7229 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas) definirá se o local poderá receber o tratamento individual (fossa séptica e sumidouro), valas de infiltração, ou então rede coletora com lançamento em ETE – Estação de Tratamento de Esgoto.

§ 5º. A fossa séptica e sumidouro poderá ser instalada nos lotes já existentes que não estejam conectados à rede coletora de esgoto, e novos loteamentos deverão possuir rede coletora de esgoto com lançamento na ETE ou instalação de elevatória.

Art. 40. Os parcelamentos situados ao longo de rodovias estaduais ou federais e ferrovias deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas conforme definições estabelecidas na Lei de Sistema Viário de Paranavaí e demais normas vigentes.

Art. 41. Nos parcelamentos sob a forma de desmembramento que implicarem na abertura de ruas, prolongamento ou alargamento das já existentes deverá ser implantada a infraestrutura mínima prevista no Art. 40 desta Lei.

Art. 42. As obras e os serviços de infraestrutura urbana exigidos no Art. 40 desta Lei deverão ser executados de acordo com o cronograma físico-financeiro, aprovado pelo Poder Executivo Municipal. A infraestrutura poderá ser executada em fases, desde que aprovada pelo Poder Executivo Municipal.

§ 1º. No prazo máximo de 4 (quatro) anos, a contar da data do registro do empreendimento no Ofício Registral Imobiliário Competente, deverão ser executadas as obras e os serviços de infraestrutura.

§ 2º. Poderão ser feitas alterações na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, mediante apresentação de cronograma que justifique as alterações, devendo as mesmas ser autorizadas previamente pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 43. Nos casos de loteamentos ou desmembramentos, que necessite de ligação com a rede externa de infraestrutura, o empreendedor garantirá e responderá pela solidez, qualidade, durabilidade e segurança de todas as infraestruturas públicas realizadas, durante os seguintes prazos:

- I. Pavimentação: 8 (oito) anos, contados do atestado de conclusão de todas as obras de infraestrutura;
- II. Drenagem: 8 (oito) anos, contados da expedição do atestado de conclusão de todas as obras de infraestrutura;
- III. Iluminação pública (luminárias): 5 (cinco) anos, contados da expedição do atestado de conclusão de todas as obras de infraestrutura.

§ 1º. Verificado por laudo de vistoria do Município que as obras de infraestrutura apresentaram defeitos de qualidade durante o prazo de garantia, o empreendedor será notificado para, entre 15 (quinze) a 90 (noventa) dias, conforme a complexidade das obras, proceder a imediata restauração da obra de infraestrutura, cuja restauração deverá obedecer a solução técnica aprovada pela Prefeitura.

§ 2º. O prazo estabelecido no parágrafo anterior poderá ser prorrogado a 180 (cento e oitenta) dias se acolhido pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal justificativa apresentada pelo empreendedor.

§ 3º. Concluídas as obras de reparação, de acordo com a solução técnica exigida pelo Município, deverá o empreendedor protocolar pedido de vistoria junto ao Município.

§ 4º. Recebido o pedido de vistoria, caberá ao Município realizar o laudo de vistoria, com a finalidade de verificar se a reparação foi efetivada adequadamente.

§ 5º. O não cumprimento da notificação e a incidência da multa mensal não impede que o Município ingresse com ação judicial de obrigação de fazer contra o loteador.

§ 6º. As disposições constantes neste artigo deverão constar no Termo de Compromisso estabelecido no Art. 99 desta Lei.

Art. 44. A Abertura, a terraplenagem e a pavimentação, conforme especificação da Lei do Sistema Viário e deverá apresentar.

§ 1º. O loteador deverá comprovar a qualidade do pavimento executado através dos seguintes ensaios de laboratório e controle tecnológico, com locais de amostragem a serem definidos pela fiscalização da SEINFRA na etapa de fiscalização da obra.

- I. Apresentação do projeto de massa asfáltica (conforme normativa DNIT);
- II. Ensaio de determinação do teor do betume;
- III. Determinação de granulometria, conforme projeto aprovado;
- IV. Extração de corpo de prova para comprovação de espessura;
- V. Determinação do grau de compactação — de no mínimo 97% da densidade de projeto;
- VI. Emissão de relatório contendo comprovação fotográfica e descritiva das etapas do ensaio, e laudo emitido por profissional responsável com anotação de responsabilidade técnica específica.

§ 2º. A sinalização de trânsito horizontal e vertical deverão estar de acordo com o manual brasileiro de sinalização de trânsito, elaborado pelo Departamento Nacional de Trânsito — DENATRAN;

§ 3º. As Placas de informação deverão conter o nome das ruas e numeração predial do trecho da via que deverão ser afixadas em todos os cruzamentos.

Art. 45. Execução de calçamento nas esquinas devem respeitar as diretrizes estabelecidas pela lei de sistema viário e legislação específica de padrão de calçadas, inclusive com execução de sinalização tátil, colocação de meios-fios com sarjetas e rampas de acessibilidade, em acordo com a norma de acessibilidade vigente e demais normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

Considera-se como obra mínima de infraestrutura exigidas para a implantação de loteamentos a construção de calçadas, piso tátil e rampas de acessibilidade em todas as esquinas do loteamento, sendo que, após 02 (dois) anos da data de entrega/finalização do loteamento, ficará obrigatório ao proprietário do lote nesta data, a execução da calçada, piso tátil e mureta de 30cm de altura na testada do respectivo.

§ 1º. Após 02 (dois) anos da data de entrega/finalização do parcelamento, é obrigatório que proprietário do lote execute a calçada, conforme padrão de calçada municipal e construção de mureta de 30cm na testada.

§ 2º. É obrigatório o Recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno;

§ 3º. É obrigatória a Contenção de encostas e da erosão, quando necessário;

Art. 46. O sistema de drenagem de águas pluviais deverá estar de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão municipal competente, compreendendo desde a rede pública da área a lotear e o recebimento das águas da bacia hidrográfica onde está inserido, até o corpo receptor.

§ 1º. As bocas de lobo deverão realizar a captação por grelha, instalada no nível da pavimentação asfáltica da via, propiciando o escoamento natural da água. A grelha deverá conter vãos de no máximo 4,00cm (quatro centímetros), para promover a segurança, e medidas livres mínimas de 35x80cm (trinta e cinco por oitenta centímetros).

- I. As dimensões padrão das bocas-de-lobo (bocas-de-leão) serão determinadas pelo Departamento competente tendo em vista o especificado pela Companhia Municipal de Abastecimento e o Departamento Nacional de Infraestrutura e Transportes — DNIT.

§ 2º. A rede coletora de esgotamento sanitário será constituída conforme exigências e aprovação do órgão competente, compreendendo desde a rede coletora da área a lotear, abrangendo todos os lotes, até a interligação com a rede existente indicada pelo órgão competente, inclusive da criação de elementos mecânicos que possibilitem a transposição não natural entre diferentes bacias hidrográficas;

§ 3º. A rede de abastecimento de água seguirá a exigências do órgão competente;

Art. 47. A Iluminação pública se dará conforme exigência do órgão competente, e indicações técnicas do órgão municipal competente, considerando que nas avenidas com canteiros centrais haverá iluminação baixa centralizada no canteiro;

§ 1º. A rede de energia elétrica deverá respeitar as exigências do órgão competente, considerando que, em novos loteamentos a rede deverá estar localizada na faixa de serviço das calçadas a norte e oeste das vias, e nas avenidas com canteiros centrais deve estar localizada nas calçadas, também norte e oeste;

§ 2º. A iluminação pública deverá contemplar a instalação de lâmpadas de LED conforme especificado pelo órgão competente;

Art. 48. O Paisagismo e arborização dos logradouros públicos serão realizados conforme especificado na Lei do Sistema Viário, Código de Obras e Edificações e setor municipal competente. Após aprovação do Plano de Arborização e Manejo o projeto de paisagismo deverá estar em acordo com o mesmo.

Parágrafo Único. A Recuperação e estruturação das Áreas de Preservação Permanente seguirão a orientação do Órgão competente.

Art. 49. Será sempre exigida a implantação da rede coletora de esgoto sanitário nos loteamentos tendo em vista a expansão da rede.

Art. 50. Quando não existir no terreno a rede para conexão da infraestrutura solicitada, o loteador deverá instalá-la de modo que se conecte à rede existente no Município, de acordo com especificações do órgão municipal competente e da empresa responsável pelo serviço.

Art. 51. Havendo necessidade de obras complementares para implantação da infraestrutura prevista neste artigo, sua execução será de responsabilidade do loteador.

Art. 52. Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- I. Declividade mínima, determinada para cada tipo de solo e vegetação para taludes em aterro;
- II. Revestimento apropriado para retenção do solo, preferivelmente formado por vegetação, podendo este ser dispensado, a critério do Poder Público;
- III. Canaletas de drenagem para taludes com altura superior a 3,00m (três metros).

Art. 53. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, a expensas do loteador e mediante autorização do Poder Público.

Art. 54. Em nenhum caso os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infraestrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

CAPÍTULO IV .DAS MODALIDADES ESPECIAIS DE PARCELAMENTO

SEÇÃO I .DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

Art. 55. Os Loteamentos Industriais somente poderão ser implantados em locais previstos na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano como Macrozona de Produção Industrial.

§ 1º. Serão permitidos Loteamentos Industriais em áreas abastecidas por infraestrutura, não necessariamente contíguas a áreas já parceladas, mas com acesso por logradouro pavimentado.

§ 2º. A doação de área pública deve ser no mínimo de 35% da área loteável, sendo 15% para a constituição da cortina verde e as demais para o sistema viário.

§ 3º. A localização e o porte arbóreo da cortina verde serão definidas conforme o EIV.

§ 4º. Os loteamentos industriais próximos as áreas residências devem conter um corredor verde.

Art. 56. Os loteamentos industriais terão quadra com área máxima de 62.500,00m² (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados) e comprimento linear máximo de uma sequência de testadas de lotes entre uma esquina e outra de uma via de 250,00m (duzentos e cinquenta metros).

Parágrafo Único. No caso de grandes plantas industriais, que necessitem de dimensões de quadra superiores, as dimensões acima estabelecidas poderão ser reavaliadas, juntamente com a apresentação de EIV — Estudo de Impacto de Vizinhança, que considere principalmente a articulação das vias do entorno de forma minimizar a criação de limites urbanos.

SEÇÃO II .DO DESMEMBRAMENTO

Art. 57. O Desmembramento somente é permitido em gleba com acesso à via pública 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.

§ 1º. O parcelador deve realizar um estudo para verificar se as infraestruturas existentes suportam a densidade projetada e realizar melhorias conforme exigências espedidas pelo órgão municipal.

§ 2º. As áreas públicas devem ser doadas ao Município, excluindo-se as áreas de vias de circulação, tendo em vista que no desmembramento não há previsão de abertura de vias.

Art. 58. Os desmembramentos destinam-se as glebas, que tenham área máxima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) e encontram-se nas Macrozonas Urbanas do Município.

§ 1º. O parcelamento do solo urbano por desmembramento não poderá interromper a previsão de vias segundo a lei do Sistema Viário.

§ 2º. O comprimento linear das dimensões da quadra resultante do desmembramento não deve ultrapassar 150,00 (cento e cinquenta) metros, exceto nos casos citados no art 34.

Art. 59. O pedido de desmembramento será feito mediante requerimento do interessado ao Poder Executivo Municipal, acompanhado de matrícula do Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais, da planta do imóvel a ser desmembrado em escala inteligível em meio digital e em 03 (três) cópias, contendo as seguintes indicações:

- I. situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;
- II. tipo de uso predominante no local;
- III. áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) zona(s) a qual afeta o imóvel;
- IV. divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- V. dimensões lineares e angulares;
- VI. relevo, por curvas de nível equidistantes de 1 m (um metro);
- VII. indicação das edificações existentes;
- VIII. indicação das áreas verdes.

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(eis) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 60. Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

- I. Os lotes desmembrados tenham as dimensões mínimas para a respectiva Zona de Adensamento, conforme Lei do Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo.
- II. A parte restante do lote ainda que edificado, compreende uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

§ 1º. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

§ 2º. A área considerada no caput deste artigo refere-se a área definida no registro de imóveis apresentada no momento de solicitação do desmembramento ao Poder Executivo Municipal de Paranaíba.

Art. 61. Todo lote urbano produto de remembramentos ou desmembramentos deverá respeitar os Parâmetros Urbanísticos e as demais obrigações determinadas nesta Lei, no que couber.

Art. 62. A planta dos imóveis deve conter todas as dimensões dos terrenos e coincidir perfeitamente com a descrição constante dos títulos de propriedade.

Art. 63. Os pedidos de desmembramentos e remembramentos terão prazo de tramitação de 60 (sessenta) dias.

Art. 64. Após a aprovação do projeto o interessado, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, deverá encaminhar o mesmo para averbação no Registro de Imóveis.

SEÇÃO III .DO DESDOBRO

Art. 65. O Desdobro é a subdivisão de lotes urbanizados, proveniente de Loteamento urbano aprovado ou da planta urbana da colonizadora.

§ 1º. É permitido o Desdobro somente em lotes servidos pela rede pública de esgotamento sanitário, em duas ou mais partes. Os locais que não forem conectados com rede de esgoto, devem prever sistema de biodigestor.

§ 2º. Os parâmetros e coeficientes urbanísticos para edificação e ocupação de lotes provenientes de Desdobro serão os mesmos da Macrozona e Zona de Adensamento do lote original.

Art. 66. Nos lotes já edificados, o Desdobro poderá ocorrer desde que os lotes resultantes perfaçam as áreas e frentes mínimas previstas para a zona de adensamento onde se situam de acordo com esta Lei, ou ainda, de acordo com a Lei vigente na época de aprovação da construção da edificação, e a edificação se constitua em lotes independentes.

Parágrafo único. Em caso de residência agrupada, o desdobro ocorrerá após emissão do alvará de construção.

Art. 67. Os requerimentos para Desdobro de imóveis serão apresentados ao órgão competente do Município acompanhados dos seguintes documentos:

- I. Título de propriedade dos imóveis;
- II. Certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóvel, expedida até 30 dias (trinta dias) da data de início do processo;
- III. Planta dos imóveis, indicando os logradouros públicos circunvizinhos, imóveis confrontantes, árvores e outros elementos naturais, construções existentes, tipo de uso predominante no local e a divisão ou reunião dos imóveis pretendida.
- IV. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) com comprovante de quitação bancária;
- V. Memorial Descritivo do lote original e de cada lote resultante;
- VI. Plantas do imóvel, em 02 (duas) vias, sendo uma delas em mídia digital em formato DWG e entregue num CD e as demais impressas em papel, sem rasuras ou emendas, na escala 1:1000 (hum por mil) assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços; estas plantas deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - a. Divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
 - b. Localização de construções existentes;
 - c. Mês e ano do levantamento topográfico;
 - d. Orientação magnética e verdadeira do Norte;
 - e. Arruamento vizinho a todo o perímetro do lote.
- VII. Sempre que necessário, o órgão competente do Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da área até o talvegue ou espigão mais próximo, levantamento de percolação, bem como a apresentação de matrículas dos lotes lindeiros para fins de conferência.

§ 1º. A planta dos imóveis deve conter todas as dimensões dos terrenos e coincidir perfeitamente com a descrição constante dos títulos de propriedade.

§ 2º. Os pedidos de desdobro terão prazo de tramitação de 30 (trinta) dias.

Art. 68. Aplicam-se ao desdobro, no que for cabível, as exigências feitas nesta Lei para os Loteamentos.

Art. 69. Após examinada, aceita e aprovada a documentação, será concedida Licença de Desdobro para fins de abertura de novas matrículas no Registro de Imóveis.

Art. 70. A aprovação do projeto de Desdobro só poderá ser efetivada quando forem cumpridos os requisitos estabelecidos no capítulo anterior e a parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e área mínimas previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 71. O prazo máximo para a aprovação do projeto de Desdobro será de 30 (trinta) dias após o proprietário ter cumprido todas as exigências do Poder Executivo Municipal.

SUBSEÇÃO VI .DAS RESIDÊNCIAS AGRUPADAS

Art. 72. As Edificações Residenciais Agrupadas poderão ser realizadas mediante o Desdobro do lote, realizado para fins de parcelamento e edificação em duas ou mais partes conjugadas:

- I. Deverão ter lote mínimo de 150,00m² (cento e cinquenta e cinco metros quadrados);
- II. Deverão ter frente mínima de 6,00m (seis metros);
- III. Deverão obedecer aos Coeficientes Construtivos e de Ocupação estabelecidos na Macrozona e na Zona de Adensamento em que será edificado;
- IV. Não poderá ser implantada próxima de fundo de vale e em áreas que não possui esgotamento sanitário ligada com a rede coletora. Para as áreas que não possui rede de coletora de esgoto deverá apresentar sistema de biodigestor.
- V. Deverão seguir o estabelecido e requisitado na presente Lei acerca do Parcelamento por Desdobro e na Lei de uso e ocupação acerca dos parâmetros construtivos.
- VI. Quando agrupadas as novas construções deverão apresentar paredes independentes de 17cm.

Parágrafo único. O desdobro para Residências Agrupadas somente será aprovado após emissão do alvará de construção.

SEÇÃO IV .DO REMEMBRAMENTO

Art. 73. Nos casos de Remembramento, o interessado deverá requerer a aprovação do Projeto respectivo, devendo para tal fim anexar em seu requerimento, os seguintes documentos:

- I. Título de propriedade dos imóveis, sem cláusula restritiva quanto a sua alienabilidade, comprovada através de Certidão Atualizada da Matrícula do Imóvel;
- II. Certidão Negativa de Tributos Municipal e Federal, quando couber, referentes aos Imóveis;
- III. Uma planta dos imóveis, apresentada em cópia sem rasura, na escala adequada, assinada pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelo projeto. Esta planta deverá conter 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 à inundações, bosques, das construções existentes;
 - c. Orientação do norte verdadeiro e magnético;
 - d. Arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias.
- IV. Projeto de Remembramento, em 02 (duas) vias, sendo uma delas em mídia digital e as demais impressas em papel, sem rasuras, na escala adequada, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto. Estas plantas deverão conter no mínimo as seguintes informações:
 - a. Identificações dos novos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do Projeto;
 - b. Quadro estatístico de áreas;
 - c. Memorial Descritivo dos lotes originais e de cada lote resultante;
 - d. Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.
- V. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) com comprovante de quitação bancária;

Parágrafo Único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a assinatura do proprietário do imóvel e do responsável técnico habilitado.

Art. 74. Fica proibido o Remembramento de lotes já edificados com habitação social, o qual está caracterizado como Zonas Especiais e em áreas destinadas à habitação social.

Art. 75. Após examinada, aceita e aprovada a documentação, será concedida “Licença de Remembramento” para fins de averbação no Registro de Imóveis.

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

Art. 76. Não será permitido o remembramento de lotes em zonas distintas, ou seja, aqueles enquadrados em Zona de Adensamento com os de Produção industrial.

§ 1º. Os lotes que forem unificados por remembramento com zonas de adensamento diferentes prevalecerá a zona de menor densidade, com exceção ao caso de ser utilizado via de acesso do lote de maior densidade, que neste caso prevalecerá a zona de maior densidade

§ 2º. Excepcionalmente, desde que aprovado pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal e pelo CODEP, admitir-se-á o Remembramento de lotes pertencentes a Zonas distintas, sendo que nestes casos prevalece, para o(s) lote(s) resultante(s), a Zona de maior recuo frontal, menor Coeficiente de Aproveitamento, e atividade de menor impacto, caracterizada pela ausência de características incômodas, nocivas ou perigosas, assim definidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

SEÇÃO V .DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS DE ACESSO CONTROLADO

Art. 77. A aprovação de conjuntos residenciais horizontais seguirá os parâmetros urbanísticos desta Lei, da Lei do Plano Diretor, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras e Edificações e da Lei do Sistema Viário.

Art. 78. Deverão ser previstas áreas para estacionamento de veículos no interior ou exterior dos conjuntos residenciais horizontais numa relação de duas vagas para visitantes a cada 100 (cem) frações ideais.

Art. 79. A infraestrutura básica exigida para aprovação dos conjuntos residenciais de acesso controlado é a mesma definida no Art. 39 desta Lei.

Art. 80. Os demais procedimentos para aprovação serão os mesmos constantes no Art. 12 desta Lei.

§ 1º. Cada unidade autônoma terá sua área útil privativa descrita e caracterizada por suas medidas perimetrais, característicos, confrontações e área, acrescida de participação nas coisas de uso comum e, mais ainda a correspondente fração ideal no terreno em que se assenta o empreendimento.

§ 2º. A entidade concessionária deverá ser uma sociedade civil, devidamente regularizada, constituída pelos proprietários dos lotes servidos pelas vias e áreas públicas objeto da concessão.

Art. 81. Se a área possuir controle de acesso, deverá adequar-se às diretrizes da Lei do Sistema Viário quanto à continuidade de vias arteriais, coletoras ou de interesse do Município e deverá seguir o mesmo perfil viário das vias propostas.

- I. A entidade concessionária deverá assumir os seguintes encargos perante o Poder Público Municipal e seus associados:
 - a. Manutenção e limpeza das vias internas e da via de acesso ao loteamento, e outras áreas objeto da concessão;
 - b. coleta e entrega dos resíduos sólidos ao serviço de limpeza pública nos locais que a Administração Municipal indicar, a partir de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, previamente aprovado pela Municipalidade, segundo as normas do órgão municipal do meio ambiente, no qual o loteamento será enquadrado na categoria de grande gerador de resíduos sólidos.

§ 1º. Quando a divisa do conjunto residencial de acesso controlado, confrontar com uma via coletora ou arterial, deverá ser prevista nessa divisa uma fachada ativa externa ao loteamento com lotes voltados para a referida via pública, dimensionados segundo os parâmetros desta Lei;

§ 2º. Quando esta divisa confrontar com uma via local, a exigência disposta no parágrafo anterior será obrigatória apenas em um dos lados da via.

§ 3º. Quando uma divisa do conjunto residencial de acesso controlado coincidir com um curso d'água, a via pública referida no caput será considerada como via local adjacente ao fundo de vale e guardará a distância de, no mínimo, 50,00m (cinquenta metros) em torno de nascentes e ao longo de cada uma de suas margens com área de APP e mais passeio da via de fundo de vale situado junto à área de preservação permanente.

§ 4º. Quando o conjunto residencial de acesso controlado a ser implantado for contíguo a outro, deverá ser prevista entre eles e externamente ao primeiro uma fachada ativa composta pelos seguintes elementos, contados da divisa do primeiro:

- I. Uma faixa de terra contendo lotes dimensionados segundo os parâmetros desta Lei;
- II. uma via local, ou via coletora com largura estabelecida na Lei do Sistema Viário;
- III. uma segunda faixa de terra contendo lotes dimensionados segundo os parâmetros desta Lei;

§ 5º. Quando as dimensões e área do lote não permitirem atender às disposições contidas neste artigo, o projeto de conjunto residencial de acesso controlado sobre o mesmo deverá atender o que segue:

- a. Será obedecida a Lei do Sistema Viário Básico no que se refere à previsão de prolongamento de diretrizes viárias na área do loteamento;
- b. as definições quanto a divisas do loteamento, áreas a serem doadas ao Município e faixas de terra externas ao loteamento, serão determinadas pelo órgão municipal competente, ouvido o CODEP de SEDUR.

CAPÍTULO V .APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS

DE PARCELAMENTO

Art. 82. Todo Projeto de Parcelamento deverá seguir o procedimento de apresentação e aprovação, dividido entre:

- I. **Consulta Prévia** — fase inicial, quando o loteador requer ao Executivo Municipal a verificação primária da viabilidade do projeto quanto à possibilidade ou não de lotear a área, observar se o imóvel está no perímetro urbano, se conforma vazio urbano ou

se há alguma outra forma de impedimento, sendo necessário apresentar Matrícula Atualizada (30 dias) e Certidões Negativas Municipais e Federais do imóvel quando couber;

- II. **Fixação de Diretrizes** — segundo momento quando se faz a verificação da viabilidade urbanística e ambiental da gleba ou lote a ser parcelado, bem como as diretrizes de parcelamento e ocupação possivelmente previstas;
- III. **Aprovação do Projeto**— o loteador encaminha proposta de parcelamento detalhado ao Executivo Municipal, seguindo as diretrizes urbanísticas e ambientais de ocupação e parcelamento expedidas pelo Executivo Municipal e expedidas de forma prévia pelo IAT — podem haver correções e ajustes eventuais, bem como adaptações para a necessidade ou possibilidade de aplicar instrumentos urbanísticos;
- IV. **Aprovação Definitiva** — o loteador encaminha projeto do parcelamento aprovado, com a aprovação de outros órgãos municipais e estaduais, bem como projetos complementares, a fim de ter expedido o alvará e decreto de construção;
- V. **Registro após construção** — fase final, de liberação para registro dos imóveis parcelados após fiscalização da completude da obra prevista.

SEÇÃO VI .DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 83. O interessado em elaborar o projeto de parcelamento deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o Uso do Solo e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes documentos e informações, conforme NBR 10.068/1987 da ABNT:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II. Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, em escala inteligível, com referências da rede oficial, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:
 - a. divisas da propriedade perfeitamente definidas;
 - b. localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
 - c. relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1m (um metro);
 - d. arruamento contíguo a todo perímetro.
- III. O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- IV. Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, em escala inteligível, indicando:
 - a. norte magnético e verdadeiro, área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;
 - b. arruamentos contíguos a todo o perímetro;
- V. Matrícula do registro de imóveis;
- VI. Certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais.

Art. 84. Havendo viabilidade de implantação, o Poder Executivo Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e Legislação do Plano Diretor, e após consulta dos planos setoriais vigentes, indicará na planta apresentada na consulta prévia a Fixação das Diretrizes com:

- I. As diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município, incidentes sobre o imóvel;

- II. a fixação da macrozona de uso predominante de acordo com a Lei do Plano Diretor e da Zona de Adensamento;
- III. a localização aproximada das áreas com destinação das áreas verdes e aos equipamentos urbanos e comunitários, de acordo com as prioridades para cada macrozona e planos setoriais vigentes;
- IV. as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;
- V. a relação dos equipamentos e infraestrutura que deverão ser projetados e executados pelo interessado.
- VI. Os coletores principais de águas pluviais e esgotos quando eles existirem ou estiverem previstos;
- VII. As Áreas de Preservação Permanente e quando existirem e as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis;
- VIII. Demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto.
- IX. O traçado e respectivas dimensões do sistema viário principal do LOTEAMENTO;
- X. Os equipamentos urbanos que deverão ser executadas pelo interessado, de acordo com esta lei;

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

§ 2º. As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.

§ 3º. A aceitação da Consulta Prévia não implica em aprovação da proposta do parcelamento.

- I. Pelo interessado, após o devido registro no Serviço Registral de Títulos e Documentos, no prazo máximo estipulado abaixo:
 - a. Até 300 lotes — prazo máximo de 01 (um) ano;
 - b. Acima de 300 lotes — prazo máximo de 02 (dois) anos;

Art. 85. Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ainda ser solicitado pelo Poder Executivo Municipal:

- I. Elaboração de parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentam comportamento geotécnico homogêneo;
- II. estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos.

§ 1º. As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagens.

§ 2º. São considerados terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica aqueles que apresentam uma ou mais das seguintes características:

- I. mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno envolvendo declividade natural superior a 15% (quinze por cento);
- II. mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando solos hidromórficos ou de elevado grau de compactação;
- III. mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de extração mineral;
- IV. presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;
- V. áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;
- VI. áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

SEÇÃO VII .DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO

Art. 86. Cumpridas as etapas do Capítulo anterior referentes a Consulta Prévia e Fixação de Diretrizes, e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado deverá solicitar a **Aprovação do Projeto** para parcelar, apresentando requerimento assinado pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado, de acordo com as diretrizes definidas pela Poder Executivo, instruído com os seguintes documentos:

- I. Documentos emitidos pelo município no momento da Consulta Prévia e Fixação de Diretrizes;
- II. planta do imóvel, em meio digital e 03 (três) cópias em escala inteligível, contendo:
 - a. Delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro a metro, linha norte, sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20m (vinte metros);
 - b. quadras e lotes ou frações ideais com respectivas dimensões e numeração;
 - c. cursos d'água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente, com anotação interna ao desenho "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal n.º 6.766/79 e alterações";
 - d. sentido de escoamento das águas pluviais;
 - e. delimitação e indicação das áreas públicas comunitárias e áreas verdes;
 - f. faixas não edificáveis, nos lotes ou frações ideais onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;
 - g. raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;
 - h. largura das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;
 - i. ruas adjacentes articuladas com o plano de parcelamento;
 - j. faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e sob as linhas de alta tensão, com anotação interna ao desenho "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal n.º 6.766/79 e alterações";
 - k. áreas verdes e construções existentes;
 - l. áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;
 - m. quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta.
- III. Perfis longitudinais das vias de circulação, contendo os eixos das vias, apresentados em escala inteligível horizontal e vertical, devendo constar estaqueamento a cada 30m (trinta metros), número da estaca, traçado do terreno original e da via projetada com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à RN (referência de nível) a ser fornecida pelo Poder Executivo Municipal;
- IV. perfis transversais das vias de circulação, em escala inteligível horizontal e vertical com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central, quando for o caso, com as devidas dimensões e desenhos;
- V. memorial descritivo, em 03 (três) vias contendo obrigatoriamente:
 - a. Denominação da modalidade de parcelamento;
 - b. descrição sucinta do loteamento com suas características;
 - c. condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
 - d. indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro, em casos de loteamento;
 - e. enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública existentes nas adjacências, e dos que serão implantados;
 - f. limites e confrontações, área total do parcelamento, área total dos lotes e quando for o caso área total da área pública, discriminação das áreas de sistema viário, áreas verdes e áreas para equipamentos urbanos e comunitários, todos com suas respectivas percentagens;
 - g. especificação das quadras e lotes em se tratando de loteamento ou das unidades em se tratando de condomínio;
 - h. Discriminação dos lotes a serem hipotecados, à escolha do Poder Executivo, de acordo com o valor de cada serviço ou obra de infraestrutura relacionados Art. 39 desta Lei em casos de loteamento e desmembramento, e nos §§ 2º e 3º do mesmo Art. 39 em caso de conjunto residencial horizontal de acesso controlado;

- i. descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento.
- VI. Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, relativa ao projeto de loteamento;
- VII. Projetos das obras de infraestrutura exigida, acompanhado do respectivo orçamento e cronograma, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, e apresentados em meio digital, acompanhados de 03 (três) cópias, a saber:
 - a. Projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e projeto de pavimentação, incluindo exigências da Lei de sistema viário;
 - b. projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias, incluindo exigências da Lei de sistema viário;
 - c. projeto de abastecimento de água potável;
 - d. projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e
 - e. projeto da rede de coleta de esgoto e do seu tratamento, indicando a destinação final
- VIII. Modelo de contrato de Compra e Venda, em 03 (três) vias, o qual deverá estar de acordo com a Lei Federal nº. 6.766/1979 e alterações, em cláusulas que especifiquem:
 - a. Compromisso do loteador ou empreendedor, no caso de conjunto residencial de acesso controlado quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;
 - b. Prazo de execução da infraestrutura, constante nesta Lei;
 - c. Condição de que os lotes ou frações ideais só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no Art. 39 desta Lei;
 - d. possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo;
 - e. enquadramento do lote ou fração ideal de acordo com o Mapa de Macrozoneamento, definindo a macrozona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes;
- IX. Documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:
 - a. Título de propriedade devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis;
 - b. Certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais.

§ 1º. As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º. O conteúdo dos projetos de infraestrutura, referidos no inciso VI deste artigo, deverá atender às exigências específicas definidas pelo Poder Executivo Municipal.

§ 3º. Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico, devendo os profissionais técnicos mencionar os números de seus registros ou vistos no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, seção Paraná – CREA/PR ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU/PR e o número do seu registro no Poder Executivo Municipal.

§ 4º. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula exigida no inciso VIII deste artigo não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto à aprovação daí decorrente.

Art. 87. Os projetos complementares vão ser avaliados pela Secretaria de Infraestrutura, Secretaria de Patrimônio Público e de Trânsito, e Secretaria de Meio Ambiente.

SEÇÃO VIII .DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 88. Após a expedição das diretrizes e cumpridas as etapas da Aprovação do Projeto, o requerente solicitará Aprovação Definitiva ao órgão municipal competente o projeto definitivo, com todos os documentos e informações e de acordo com as exigências desta Lei, o Poder Executivo Municipal procederá ao:

- I. Exame de exatidão do projeto definitivo;
- II. Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Art. 12

§ 1º. O Poder Executivo Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º. O Poder Executivo Municipal disporá de 45 (quarenta e cinco) dias para se pronunciar, ouvidos os órgãos competentes, inclusive os sanitários e os ambientais, no que lhes disser respeito, e o CODEP quando entender necessário.

Art. 89. Deferido o processo, o projeto de parcelamento terá sua aprovação através de Decreto Municipal, no qual deverá constar:

- I. Condições em que os loteamentos foram autorizados;
- II. obras a serem realizadas;
- III. cronograma e o orçamento para execução;
- IV. Áreas caucionadas para garantia da execução das obras descritas no §1º do Art. 39, em casos de loteamento, e para garantia das obras descritas nos §§ 2º e 3º do mesmo Art. 39 em caso de conjuntos residenciais, ou então, discriminação da outra forma de caução conforme o art. 93;
- V. áreas transferidas ao domínio público, em caso de loteamento;
- VI. lotes ou frações caucionados que ficarão nesta condição durante a execução do empreendimento;
- VII. lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo, quando for o caso.

Art. 90. No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

- I. Executar as obras de infraestrutura referidas nesta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto no Art. 42 desta Lei;
- II. executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;
- III. permitir a fiscalização permanente dos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal durante a execução das obras e serviços;
- IV. não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo;
- V. utilizar exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou promessa de cessão, do qual constam obrigatoriamente as indicações previstas na legislação federal de parcelamento do solo, bem como na lei de condomínio;
- VI. preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.
- VII. Responder pela solidez, qualidade, durabilidade e segurança de todas as infraestruturas realizadas, durante o prazo previsto no Art. 43 desta Lei.

Art. 91. O poder executivo municipal irá fiscalizar as obras durante a execução da instalação dos equipamentos urbanos e de infraestrutura e será emitida uma vistoria provisória que deve ser anexado ao processo de parcelamento.

Art. 92. Nos termos ou contratos entre o proprietário-parcelador e terceiros deverão constar especificamente às obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 93. Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura básica exigida para o loteamento, a critério do loteador dar-se-á alguns dos seguintes:

- I. hipoteca de área de terreno correspondente a 130% (cento e trinta por cento) do custo da época da aprovação das obras e serviços a serem realizadas, como consta no §2º deste artigo;
- II. Seguro Garantia;
- III. Fiança Bancária;
- IV. Depósito em dinheiro bloqueado; ou ainda,
- V. Outra garantia financeira que obtenha segurança e liquidez, desde que aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 1º. Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondendo a 130% (cento e trinta por cento) do valor total dos serviços ou obras de infraestrutura especificadas no Art. 39 desta Lei, cabendo ao Município após avaliação dos lotes, a ser realizada pela Comissão Permanente de Avaliação, ficando a cargo do loteador escolher quais lotes serão fornecidos.

§ 2º. O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 3º. Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidas para o parcelamento do solo nos termos do Art. 39 desta Lei, também nos termos do Art. 39, o Poder Executivo Municipal liberará as garantias de sua execução, de ofício ou a pedido do empreendedor ou responsável.

§ 4º. O caucionamento será formalizada mediante Escritura Pública que deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento, ou do condomínio na hipótese do §3º do Art. 39 desta lei.

§ 5º. A liberação das áreas caucionadas poderá ocorrer de forma parcial e mediante vistoria dos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal, a pedido do empreendedor ou responsável.

Art. 94. As áreas do loteamento a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

Art. 95. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o parcelamento do solo ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal 6.766/79.

§ 1º. No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme Art. 17 desta Lei.

§ 2º. O prazo máximo para que o loteamento e condomínio seja submetido ao Registro de Imóveis é de 90 (noventa) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 96. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará certidão à Prefeitura Municipal e dará publicação.

§ 1º. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e o Município de Paranavaí, sob pena de arquivamento do processo.

§ 2º. Com tais manifestações o processo será enviado ao Juiz competente para decisão.

§ 3º. Findo o prazo para impugnação, ou tomada a decisão judicial, será feito imediatamente o registro.

Art. 97. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento e conjunto residencial de acesso controlado, o empreendedor ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º. O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta atualizada do parcelamento do solo que será considerada oficial para todos os efeitos.

§ 2º. O Poder Executivo Municipal após vistoria e verificando que todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras, o qual, em caso de loteamento, deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis para liberação dos lotes caucionados.

§ 3º. No caso de serviços e infraestrutura realizados em fase, poderá ser expedido Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras Parcial, caso os serviços e infraestruturas da fase em questão estiverem totalmente finalizados, o qual deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis para a liberação da Matrícula do Imóvel para o comprador.

Art. 98. A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência do empreendedor, podendo o Município:

- I. Ingressar com a ação de obrigação de fazer contra o empreendedor, no caso de conjuntos residenciais;
- II. ingressar com ação de obrigação de fazer contra o loteador, ou executar a obras de infraestrutura, promovendo a execução hipotecária dos imóveis dados em garantia.

Art. 99. A aprovação do projeto de loteamento não implica em nenhuma responsabilidade por parte do Município, quanto a(o):

- I. Eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes;
- II. direito de terceiros em relação à área parcelada;
- III. quaisquer indenizações decorrentes de traçados em desacordo com arruamentos de plantas limítrofes mais antigas;
- IV. disposições legais aplicáveis.

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

Art. 100. O loteador só poderá outorgar a escritura pública de compra e venda do imóvel para o comprador do lote após a realização do registro do loteamento no cartório de registro de imóveis competente.

CAPÍTULO VI .DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

Art. 101. Sem prejuízo do embargo administrativo da obra, ficará sujeito à multa todo aquele que:

- I. Der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem autorização do Poder Executivo Municipal, em desacordo com as disposições desta lei, ou ainda das normas federais e estaduais pertinentes;
- II. der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;
- III. Registrar loteamento, 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;

§ 1º. A multa a que se refere este Artigo corresponderá a valores de 100 (cem) a 1000 (mil) vezes ao VR – valor de referência.

§ 2º. O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator obrigado a 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 pelo empreendimento, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão do direito de construir no Município pelo prazo de dois anos.

CAPÍTULO VII . DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 102. São passíveis de punição administrativa a bem do serviço público os servidores do Poder Executivo Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando a presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos, atendido o regular processo administrativo.

Art. 103. Faz parte integrante desta lei o ANEXO I – DETALHE DO CUL-DE-SAC.

Art. 104. Esta Lei entrará em vigor trinta (30) dias após sua publicação, revogando todas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito do Município de Paranavaí, Estado do Paraná,
em ____ de _____ de 2021.

ANEXO I DETALHE DO CUL-DE-SAC

