

LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2019 DE 03/06/2019

**Dispõe sobre o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos e dá outras providências.**

A Câmara Municipal de Realeza, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Capítulo I
DAS CONDIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES

Art. 1º Esta Lei Complementar tem por finalidade disciplinar o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos, sendo elaborada na observância da Lei Federal nº 6.766/79, modificada pela Lei Federal nº 9.785/99, Lei Federal nº 10.932/04, Código Florestal e suas alterações, Resolução nº 369 do CONAMA, Lei nº 11.483/07, Lei Complementar do Plano Diretor Municipal e demais normas federais e estaduais relativas à matéria e visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

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

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

Art. 4º Para fins desta Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições: I - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II - ÁREA OU ZONA URBANA - É a área de terra contida dentro do perímetro urbano, definida em lei específica complementar ao Plano Diretor Municipal;

III - ZONA DE EXPANSÃO URBANA - É a área de terra contígua ao perímetro urbano e não parcelada para fins urbanos;

IV - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - É a área de terra, delimitada na Lei de Uso e Ocupação do Solo do ou por lei específica, destinada para fins urbanos específicos: chácaras de lazer ou recreio, vila rural, lotes industriais ou outros; localizada dentro ou fora do perímetro

urbano;

V - ÁREAS PÚBLICAS - São as áreas de terras doadas ao Município para fins de uso público em atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;

VI - ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - É a área de terra a ser doada ao Município a fim de proteger o meio ambiente natural, compreendendo, entre outras, a critério do Poder Executivo Municipal, os fundos de vales e as reservas florestais;

VII - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) - É a área definida nos artigos 2º e 3º do da Lei Federal nº 12.651/2012 - Código Florestal;

VIII - ÁREA DE LAZER - É a área de terra a ser doada ao Município destinada às praças, parques, jardins e outros espaços destinados à recreação da população;

IX - ARRUAMENTO - Considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;

X - ÁREA NON AEDIFICANDI - É área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;

XI - CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo e CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

XII - DESMEMBRAMENTO - É a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes (art. 2º, § 2º, da Lei Federal nº 6.766/79);

XIII - DESDOBRO - É a divisão da área do lote para formação de novos lotes. Estes devem ser aprovados pela municipalidade e atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação;

XIV - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes e lazer;

XV - EQUIPAMENTOS URBANOS - São os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas;

XVI - GLEBA - Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XVII - LOTE - Área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;

XVIII - LOTEAMENTO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XIX - LOTEAMENTO FECHADO - É o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não moradores;

XX - PERÍMETRO URBANO - É a linha de contorno que define a área ou a zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica;

XXI - PLANO DE LOTEAMENTO - É o conjunto de documentos e projetos que indica a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por loteamento;

XXII - QUADRA - É a área de terra, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;

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

XXIV - REMEMBRAMENTO - É a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

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

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

Art. 7º Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, conforme Lei Federal nº 6766/79, Lei nº 10.932, Código Florestal e Resolução do CONAMA:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;

V - em áreas de Preservação Ambiental, assim definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

VI - em áreas de riscos, assim definidas em lei municipal;

VII - nas proximidades de nascentes, águas correntes e dormentes sejam qual for a sua situação topográfica;

VIII - em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;

IX - em faixa de 15m (quinze metros) para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;

X - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana;

XI - na Vila Rural que deverá obedecer às características para a qual foi criada.

Capítulo II DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

- a) área para equipamentos comunitários ou urbanos;
- b) área de preservação ambiental, quando houver;
- c) área de lazer;
- d) área de arruamento;
- e) área non aedificandi, quando houver, inclusive das rodovias e estradas municipais, nos termos da Lei Federal nº 10.932/04 e da Lei Federal nº 11.483/07.

II - as áreas públicas não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser parcelada e, em cada caso específico, estas serão fixadas pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal;

~~III - o somatório das áreas de terras destinadas à preservação ambiental, à implantação de equipamentos comunitários e de lazer não será inferior a 15% (quinze por cento) da área total a ser parcelada;~~

III - o somatório das áreas de terras destinadas à preservação ambiental, à implantação de equipamentos comunitários e de lazer não será inferior a 15% (quinze por cento) da área total a ser parcelada, a menos que se trate de loteamento de pequeno porte ou destinado à

regularização ou áreas de interesse social, situação em que bastará atingir a porcentagem da área pública mencionada no inciso anterior; (Redação dada pela Lei Complementar nº 3/2020)

IV - deverá ser executada via marginal de, no mínimo, 15m (quinze metros) de largura, margeando a faixa de preservação de nascentes, fundos de vales, córregos, ao longo das faixas de segurança das linhas de transmissão de energia e das faixas de domínio das rodovias, salvo disposição decorrente de estudos específicos;

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

VI - na zona urbana, salvo outra disposição do Plano Diretor Municipal ou em decorrência de estudos específicos sobre o lençol freático, as áreas de preservação ambiental ao longo dos cursos d'água e fundos de vales serão de, no mínimo, 30m (trinta metros) para cada lado das margens e, ao longo das nascentes de água, no mínimo, 50m (cinquenta metros), salvo os casos previstos na Resolução 369 do CONAMA, sendo o somatório dessas áreas computado como área pública a ser doada ao Município, observando-se uma redução de 50% (cinquenta por cento) no seu total;

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

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

VIII - todos os loteamentos deverão ser dotados pelo loteador, no mínimo, de guias e sarjetas; rede de galerias de águas pluviais e obras complementares necessárias à contenção da erosão; pavimentação asfáltica das vias em Concreto a Quente ou poliédrica quando em áreas de regularização ou áreas de interesse social ou, ainda, tratando-se desta a pavimentação das demais vias adjacentes à região; rede de abastecimento de água atendendo os dois lados da via; rede de coleta de esgoto, de fornecimento de energia elétrica e de iluminação pública; arborização de vias e a marcação das quadras e lotes; (Redação dada pela Lei Complementar nº 3/2020)

IX - o comprimento da quadra não poderá ser superior a 150m (cento e cinquenta metros), exceto nos loteamentos para fins industriais, chácaras e sítios de recreio, quando a extensão da quadra poderá ser definida pela Prefeitura, atendendo as necessidades do sistema viário;

X - as áreas de terras localizadas sob linha de transmissão de energia elétrica serão computadas como área de arruamento.

§ 1º Nos loteamentos para fins industriais, chácaras e sítios de recreio a pavimentação

asfáltica, a critério da Prefeitura poderá ser substituída por outra forma de revestimento.

§ 2º No parcelamento em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) o prazo para a implantação das obras de infraestrutura poderá ser ampliado conforme Lei Federal nº 11.445/2007, assim como poderá ser exigida somente a infraestrutura mínima, conforme previsto no Art. 6º da Lei Federal nº 9.785/99:

- a) vias de circulação;
- b) escoamento das águas pluviais;
- c) rede de abastecimento de água potável;
- d) soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

§ 3º Quando necessário, a Prefeitura, com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo interessado, previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

§ 4º Na execução de obras de terraplanagem deverão ser implantados pelo empreendedor, os sistemas de drenagem necessários para preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais, prevenindo a erosão, o assoreamento e as enchentes, conforme diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente.

§ 5º No caso de loteamento industrial poderá o CONCIDADE permitir que, parte da área institucional a ser reservada ao uso público, seja doada ao Município fora dos limites do loteamento, em lugar aceito pelo Conselho, em lote vazio ou edificado e em valores equivalentes.

§ 6º As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbano e comunitário em espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e coeficientes máximos de aproveitamento, conforme definidos na de Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 7º Após a aprovação do loteamento, fica o loteador obrigado a transferir para a Prefeitura Municipal, quando do registro do loteamento, sem ônus para o Município, as áreas destinadas ao uso público.

SEÇÃO II DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O LOTEAMENTO

Art. 9º Para efetuar a proposta de parcelamento do solo, mediante loteamento, o proprietário do imóvel deverá solicitar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, sob o título de DIRETRIZES GERAIS, que defina as condições para o parcelamento do solo, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, os seguintes elementos:

- I - título de propriedade do imóvel;

II - certidão negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativa ao imóvel;

III - certidão de ônus reais relativos ao imóvel;

IV - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

V - sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático;

VI - esquema preliminar do loteamento pretendido, indicando as vias de circulação, quadras e áreas públicas;

VII - plantas do imóvel, na escala 1:1000 (um para mil), sendo uma cópia em mídia digital e duas cópias apresentadas em papel, sem rasuras ou emendas, e assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico, acompanhado de RRT ou ART, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

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

VIII - outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

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

Art. 10 ~~O órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com as Instituições Legais Federal, Estadual e Municipal existentes, expedirá as DIRETRIZES GERAIS de loteamento, as quais fixarão:~~

~~I - se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;~~

~~II - as características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo;~~

~~III - as vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário do Município, que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido;~~

~~IV - as áreas públicas a serem doadas ao Município;~~

~~V - os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando eles existirem ou estiverem~~

previstos;

~~VI – áreas non aedificandi, se houver;~~

~~VII – o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento;~~

~~VIII – as áreas de preservação ambiental de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias;~~

~~IX – licença prévia ou protocolo de instalação do IAP;~~

~~X – as obras de infraestruturas que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.~~

Art. 10. Findo o prazo estipulado no cronograma físico financeiro para a realização das obras e serviços:

I - Nos casos de não conclusão das obras o proprietário poderá solicitar um aditivo de prazo, apresentando justificativas e novo cronograma de execução para as mesmas, o qual deverá ser analisado pelo setor responsável do município, e após aprovação publicado novo decreto onde constem novos prazos para a sua conclusão definitiva.

II - Caso contrário o Poder Executivo Municipal executará os serviços, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes. (Redação dada pela Lei Complementar nº 3/2020)

§ 8º A reserva legal deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas no Código Florestal.

§ 9º O prazo máximo para o fornecimento das Diretrizes Gerais é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

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

SEÇÃO III DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 12 Expedidas as diretrizes gerais, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao loteamento, deverá apresentar requerimento solicitando análise do PLANO DE LOTEAMENTO para a gleba, anexando para esse fim:

I - LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO - apresentado em coordenadas UTM em SADE 69;

II - PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO GEORREFERENCIADO - apresentado

através de desenhos na escala 1:1000 (um para mil), em 2 (duas) vias de cópias em papel e 1 (uma) via de cópia digital em formato editável, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
- b) arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;
- c) vias de circulação, existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
- d) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas:

? Longitudinal - escala horizontal 1:1000 (um para mil), escala vertical 1:100 (um para cem).

? Transversal - escala 1:100 (um para cem).

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

III - QUADRO ESTATÍSTICO DE ÁREAS, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) área total do imóvel a ser loteado;
- b) área total do arruamento;
- c) área total dos lotes e quadras;
- d) área total das áreas públicas.

IV - PROJETOS COMPLEMENTARES - apresentados em duas cópias impressas em papel e 1 (uma) via de cópia digital em formato editável, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

- a) projeto de pavimentação asfáltica das vias em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ) contendo no mínimo: espessura, traço, memorial de cálculo, projeto da base, memorial de dimensionamento da base, projeto da sub-base, memorial de cálculo da sub-base e/ou justificativa de dispensa de utilização; ou pavimentação por pedra irregular, obedecendo

todos os requisitos exigidos pelos órgãos competentes;

- b) projeto de rede de escoamento das águas pluviais contendo no mínimo: memorial de cálculo da área de contribuição com tempo de retorno mínimo de 20 anos, método de cálculo adotado, dimensionamento de sarjetas com vazão estimada por trecho, dimensionamento de tubulação com Poços de Visita a cada 100m (cem metros) no mínimo, memorial de vazões e velocidades, plano de descarga de deflúvio, com indicação do local de lançamento e projeto das obras de sustentação e prevenção dos efeitos deletérios;
- c) projeto de abastecimento de água potável;
- d) projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública das vias;
- e) projeto de arborização de vias e logradouros públicos;
- f) projeto de coleta e tratamento de esgotos domiciliares;
- g) carta de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários.

V - MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTEAMENTO - em duas vias impressas em papel, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

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

VI - PLANTA DE DIRETRIZES E MATRÍCULA DO IMÓVEL - em duas vias impressas em papel.

Parágrafo único. Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização dos PROJETOS COMPLEMENTARES e do PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO devem obedecer às normas da ABNT e dos órgãos competentes de aprovação e estar assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo este apresentar atestado de regularidade junto ao CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo e CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

SEÇÃO IV DA APROVAÇÃO DO PLANO DE LOTEAMENTO

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

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

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

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

Art. 15 Decorridos 15 (quinze) dias da publicação a que se refere o artigo anterior e estando o PLANO DE LOTEAMENTO de acordo com as exigências técnicas e legais, o proprietário loteador será notificado a apresentar 3 (três) cópias em papel e uma em mídia digital do referido PLANO e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) junto ao CAU dos profissionais responsáveis pelo Projeto de Loteamento e Projetos Complementares e a licença prévia de instalação do IAP.

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

I - transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das Áreas Públicas e a propriedade do conjunto de obras realizadas de arborização, pavimentação das vias, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de energia elétrica e da rede de esgoto quando exigida;

II - facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;

III - executar, no prazo máximo de 2 (dois) anos, em acordo com o Cronograma Físico Financeiro, as obras dos PROJETOS COMPLEMENTARES (Art.12, IV);

IV - caucionar, como garantia de execução dos PROJETOS COMPLEMENTARES, área de terreno cujo valor, a juízo do Poder Executivo Municipal, corresponda, à época da análise do processo a pelo menos uma vez e meia o custo dos serviços e obras a serem executadas;

V - não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados.

VI - utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa Lei.

§ 1º A avaliação dos imóveis caucionados será realizada por comissão de peritos, especialmente designados pelo Prefeito Municipal, sob a análise do CONCI DADE.

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

Art. 17 Assinado o termo de compromisso será aprovado o plano de loteamento, publicado o decreto de aprovação do plano de loteamento, expedido o respectivo alvará de loteamento e publicado o decreto de nomeação do responsável técnico do poder executivo municipal para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 1º No decreto de aprovação deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de registro do loteamento e o responsável técnico do Poder Executivo Municipal designado para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 2º O responsável técnico pela fiscalização emitirá, semestralmente, um Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo, sua evolução gradual, a observância dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos Projetos Complementares e a observância das normas de segurança, podendo em qualquer caso, o órgão municipal, solicitar a fiscalização do Corpo de Bombeiros.

Art. 18 Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o exposto na Lei Federal nº 6766/79.

Parágrafo único. A comprovação da providência mencionada neste Artigo será feita mediante certidão do cartório de registro de imóveis, a qual deverá ser entregue ao Poder Público Municipal pelo requerente.

Art. 19 Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do loteamento e a liberação da caução.

Art. 20 Mediante laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização, e atestado de pleno funcionamento das redes e serviços, fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Executivo Municipal publicará o decreto de recebimento do loteamento e liberará as áreas caucionadas.

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

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

Art. 21 Findo o prazo estipulado no cronograma físico financeiro para a realização das obras e serviços, caso as mesmas não tenham sido executadas, o Poder Executivo Municipal executará os serviços, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes.

SEÇÃO V DO LOTEAMENTO FECHADO

Art. 22 Aplicam-se ao loteamento fechado os requisitos e procedimentos prescritos no Capítulo I, II, V e VI desta Lei, os índices urbanísticos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e o disposto no Código de Obras e na Lei do Sistema Viário do Município.

Art. 23 Todos os loteamentos ou condomínios horizontais deverão ter área reservada a uso de recreação com no mínimo 10% (dez por cento) da área total, excluídas deste o percentual de vias de circulação interna.

Art. 24 As áreas públicas totalizarão no mínimo, de 35% (trinta e cinco por cento), sendo que o somatório das áreas de terras destinadas à preservação ambiental e à implantação de equipamentos comunitários não será inferior a 15% (quinze por cento) da área total a ser parcelada.

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

Art. 25 A implantação do loteamento fechado não poderá interromper linhas de alta tensão, fundos de vale e prolongamentos das vias públicas, em especial àquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como de estruturação municipal, arteriais, coletoras ou marginais.

Parágrafo único. O Loteamento fechado deverá ser contornado, em todo o seu perímetro, por via pública em dimensão adequada a sua hierarquia, conforme Lei do Sistema Viário do Município.

Art. 26 As dimensões de calçada e faixa carroçável das vias internas ao loteamento fechado devem obedecer aos parâmetros estipulados na Lei de Sistema Viário, integrante do Plano Diretor Municipal.

Art. 27 A implantação do loteamento fechado deve prever vias públicas internas para circulação de pedestres quando a distância entre as vias circundantes exceder 150m (cento e cinquenta metros), e para circulação de veículos e pedestres quando a distância exceder 300m (trezentos metros).

§ 1º As vias para pedestres devem apresentar, no mínimo:

- a) seção transversal de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) com no mínimo, de 1,20m (um metro e vinte centímetros) pavimentados como faixa de caminhabilidade;
- b) acessibilidade conforme NBR 9050/2015;
- c) elementos que impeçam entrada de veículos motorizados.

§ 2º As vias para circulação de veículos e pedestres devem obedecer aos parâmetros de via local estipulados na Lei de Sistema Viário, se não houver diretriz superior, conforme a hierarquia viária.

Art. 28 As Áreas Públicas (ruas, praças, áreas institucionais e áreas de preservação) poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, mediante outorga a uma entidade jurídica organizada na forma de associação de proprietários moradores.

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

Art. 29 O instrumento de concessão de direito real de uso deverá constar todos os encargos do condomínio de proprietários moradores relativos aos bens públicos em causa, devendo estas ser, no mínimo, a manutenção e conservação de:

I - arborização de vias;

II - vias de circulação, calçamento e sinalização de trânsito;

III - coleta e remoção de lixo domiciliar e limpeza de vias, os quais deverão ser depositados em local próprio junto à portaria do loteamento;

IV - prevenção de sinistros;

V - iluminação de vias pública;

VI - drenagem de águas pluviais.

Art. 30 A concessão do direito real de uso poderá ser rescindida unilateralmente pelo Poder Executivo Municipal nos casos:

I - de dissolução da entidade beneficiária;

II - de alteração, sem permissão do Poder concedente, da finalidade das Áreas Públicas;

III - quando o condomínio de proprietários moradores se omitir dos serviços de conservação e manutenção;

IV - quando do descumprimento de quaisquer outras condições estatuídas no instrumento de concessão e nessa Lei Complementar.

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

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

Art. 31 Todo loteamento fechado deverá ser circundado por cerca ou muro de alvenaria, com altura máxima de 3m (três metros).

§ 1º Nos locais onde o fechamento do loteamento estiver diretamente voltado para via pública de uso coletivo, cerca deverá estar recuado 3m (três metros) do meio-fio da via pública, sendo estes 3m (três metros) destinados a passeio público.

§ 2º Caso a largura exceda os 3m (três metros), deverá ser seguido a largura do passeio existente.

SEÇÃO VI DO LOTEAMENTO EM ÁREA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA

Art. 32 O loteamento destinado a Urbanização Específica, em condomínio ou não, fechado ou aberto, só será aprovado quando atender ao disposto nos Capítulos I, II, V e VI desta Lei Complementar.

Art. 33 Os lotes resultantes de loteamento em Área de Urbanização Específica não poderão ser subdivididos.

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

Capítulo III DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO

Art. 34 O DESMEMBRAMENTO ou DESDOBRO só poderá ser aprovado quando:

I - os lotes desmembrados ou desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II - a parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e áreas mínimas previstas na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

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

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

- a) as partes resultantes da subdivisão da edificação constituir em construções independentes umas das outras, observados os requisitos do Código de Obras;
- b) cada um dos lotes resultantes do desdobro estiver reconhecido no cadastro imobiliário.

Art. 35 Para obter o parcelamento do solo, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do projeto de desmembramento ou desdobro respectivo, anexando em seu requerimento, os seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada através de Certidão do Registro de Imóveis;

II - certidão negativa da Fazenda Municipal, referente ao Imóvel;

III - quatro cópias do projeto apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) as divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas;
- b) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
- c) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
- d) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
- e) planta de situação anterior e posterior ao parcelamento do solo que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
- f) quadro estatístico de áreas;
- g) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal;

IV - ART perante o CREA ou RRT perante o CAU;

V - memoriais descritivos de cada lote ou via pública.

Art. 36 Aplicam-se ao desmembramento, no que couberem, as mesmas disposições e exigências desta Lei Complementar para o loteamento, em especial quanto à doação de áreas para o Município, necessárias para a continuidade ou alargamento de vias e ou para a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários.

Capítulo IV DO REMEMBRAMENTO

Art. 37 Nos casos de remembramento, o proprietário do(s) imóvel(is) deverá requerer a aprovação do respectivo projeto de remembramento, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento, os seguintes documentos:

I - título de propriedade do(s) imóvel(is), sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada através de Certidões do Registro de Imóveis;

II - certidão negativa da Fazenda Municipal referente ao(s) Imóvel(is);

III - quatro cópias do projeto de remembramento apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, sem rasuras, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, constando a assinatura do proprietário e do profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) as divisas do(s) imóvel(is), perfeitamente definidas e traçadas;
- b) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
- c) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
- d) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
- e) planta de situação anterior e posterior do remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
- f) quadro estatístico de áreas;
- g) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal;

IV - ART perante o CREA ou RRT perante o CAU;

V - memoriais descritivos de cada lote.

Capítulo V DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 38 Fica sujeito à cassação de alvará, embargo administrativo de obras e serviços e à aplicação de multa pecuniária todo aquele que, a qualquer tempo e modo, der início, efetuar loteamento, desmembramento ou desdobro do solo para fins urbanos sem autorização do Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei Complementar, ou ainda, das normas de âmbito federal e estadual pertinentes.

§ 1º A multa a que se refere este artigo será arbitrada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, de acordo com a gravidade da infração, e seu valor corresponderá ao intervalo entre 100 e 10.000 (cem a dez mil) vezes a Unidade Fiscal do Município (UFM).

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

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará ao proprietário, multa em dobro do valor

da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício do parcelamento ou remembramento do solo.

Art. 39 São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Capítulo VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 40 O Poder Executivo Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de peças gráficas e às obras ou serviços de infraestruturas exigidas por esta Lei Complementar.

Art. 41 Os conjuntos habitacionais promovidos pela iniciativa privada ou pública estão sujeitos à aplicação integral desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de parcelamento do solo para fins urbanos registrado em cartório, deverão ser atendidas as disposições contidas nesta Lei Complementar, na Lei Federal nº 6766/79 ou outra que a substitua.

Art. 42 Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo ou remembramento não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta Lei Complementar.

Art. 43 A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada, desdobrada ou lembrada.

Art. 44 O prazo máximo para a aprovação ou rejeição do PROJETO DE REMEMBRAMENTO, DESMEMBRAMENTO ou DESDOBRO será de 30 (trinta) dias após o proprietário ter cumprido todas as exigências do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 45 A partir do exercício seguinte à publicação do Decreto de Recebimento do Loteamento e da aprovação dos Projetos de DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO OU DESDOBRO será lançado sobre os imóveis resultantes, o correspondente Imposto Predial e Territorial Urbano, ou imediatamente após, caso seja de interesse dos proprietários, que deverão se manifestar por escrito.

Art. 46 Os casos omissos e as dúvidas de interpretações decorrentes da aplicação desta Lei

Complementar serão apreciados pelo CONCIDADE e órgão competente do Poder Executivo Municipal, ao qual fica atribuída também a competência para estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei Complementar.

Art. 47 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Realeza, Estado do Paraná, aos três dias do mês de Junho do ano de dois mil e dezenove.

MILTON ANDREOLLI
Prefeito Municipal