

Plano Diretor Municipal

Quedas do Iguaçu - PR

Fase IV - Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão 2020



PREFEITURA MUNICIPAL
DE QUEDAS DO IGUAÇU
QUEDASDOIGUACU.PR.GOV.BR

Plano Diretor Municipal de Quedas do Iguaçu

Prefeito
Marlene Fatima Manica Revers

Coordenador Técnico Municipal
Lucas André Stormovski



PREFEITURA MUNICIPAL
DE QUEDAS DO IGUAÇU
QUEDASDOIGUACU.PR.GOV.BR



DRZ GESTÃO DE
CIDADES
DRZ.COM.BR

2020



APRESENTAÇÃO

Uma das transformações mais expressivas da sociedade brasileira na segunda metade do século XX foi o rápido processo de urbanização das cidades. A população urbana do país evoluiu de 45% do total, em 1960, para 84%, em 2010¹. Este processo ocasionou uma grave perda de qualidade de vida nas cidades e resultou na dualidade entre a cidade real e a cidade legal.

Para ajudar no processo de democratização das cidades brasileiras, o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho 2001, regulamentou o Capítulo da Política Urbana na Constituição Federal de 1988 (artigos 182 e 183). Desde então, os cidadãos brasileiros têm a oportunidade de participar do processo de redemocratização do planejamento das cidades, de modo a torná-las mais humanas através da elaboração do Plano Diretor.

Os artigos 39 e 40 do Estatuto da Cidade definem que o Plano Diretor é “o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana”. Em seguida, fixa no artigo 41 que “o Plano Diretor é obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas”.

O Plano Diretor Municipal não expressa apenas a visão do governo. Trata-se de uma síntese de conceitos e ideias que foram debatidos durante o período de elaboração, envolvendo vários segmentos da sociedade civil, que atenderam ao chamamento para construir junto com o governo municipal e consultoria o planejamento do Município numa visão do futuro desejado, atendendo os anseios de toda a comunidade local.

No Paraná, a Constituição Estadual, em seu Capítulo da Política Urbana, torna obrigatória a elaboração do Plano Diretor por todos os municípios do Estado. A Lei Estadual nº 15.229, de 25 de julho de 2006, determina ainda que o Estado somente fará convênios de

¹ IBGE – Censos Demográficos de 1960 e 2010.



financiamento de obras de infraestrutura e serviços com municípios que tenham elaborado seu Plano Diretor de acordo com as determinações do Estatuto da Cidade.

O Estatuto da Cidade, Art. 40 § 3º, define que “A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos”. O último Plano Diretor Municipal de Quedas do Iguaçu foi instituído pela Lei Complementar nº 374/2006, de 10 de outubro de 2006. Deste modo, a revisão integral do plano se faz, em 2020, legalmente necessária. Além da exigência legal, a revisão do Plano Diretor é relevante para que as políticas de desenvolvimento urbano estejam adequadas à situação atual do município, visando melhorar a qualidade de vida e o cumprimento da função social da propriedade.

O contrato de nº 1.298/2018, celebrado no dia 10 de outubro de 2018 entre o Município de Quedas do Iguaçu, no Estado do Paraná, e a DRZ Geotecnologia e Consultoria Ltda, teve como objeto a prestação de serviços técnicos e consultoria para revisão do Plano Diretor Municipal e a elaboração do Plano de Mobilidade Urbana, em consonância com o Termo de Referência e demais peças do Edital Tomada de Preços nº 009/2018.

Esta etapa, conforme previsto no Contrato Administrativo, engloba o Plano de ação e investimentos – P.A.I. e a revisão das leis vigentes que tratam sobre (re)ordenamento territorial, sendo elas, Uso e Ocupação do Solo Urbano, Sistema Viário, Código de Posturas, Perímetro Urbano, Código de Obras e Lei de Parcelamento do Solo.



LISTA DE SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
CCO	Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras
CBUQ	Concreto Betuminoso Usinado a Quente
ETE	Estação de Tratamento de Esgoto
EIV	Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança
IAT	Instituto Água e Terra
UFM	Unidades Fiscais do Município



PARCELAMENTO DO SOLO



1.1 MINUTA DE ANTEPROJETO DA LEI COMPLEMENTAR DO PARCELAMENTO DO SOLO

SUMÁRIO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	Art. 1º
CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO	Art. 9º
SEÇÃO I DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS	Art. 9º
SEÇÃO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS	Art. 12
SEÇÃO III DA INFRAESTRUTURA BÁSICA.....	Art. 16
CAPÍTULO III DO ARRUAMENTO	Art. 21
CAPÍTULO IV DA UNIFICAÇÃO	Art. 25
CAPÍTULO V DOS LOTEAMENTOS	Art. 29
SEÇÃO I DOS LOTEAMENTOS SOCIAIS.....	Art. 29
SEÇÃO II DO CONDOMÍNIO DE LOTES.....	Art. 30
CAPÍTULO VI DA CONSULTA PRÉVIA	Art. 46
CAPÍTULO VII DOS PROJETOS E APROVAÇÕES	Art. 50
SEÇÃO I DO PROJETO DE LOTEAMENTO.....	Art. 50
SEÇÃO II DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO	Art. 51
SEÇÃO III DA CONCLUSÃO DA OBRA	Art. 58
SEÇÃO IV DO PROJETO E APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO.....	Art. 61
CAPÍTULO VIII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES	Art. 64
CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	Art. 67



Lei Municipal n.º

SÚMULA: DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE QUEDAS DO IGUAÇU E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º A presente Lei Complementar se destina a disciplinar os projetos de parcelamentos do solo no Município de Quedas do Iguaçu, cujas execuções dependerão de prévia licença e fiscalização da Prefeitura, observadas as normas aqui consignadas e as disposições legais aplicáveis.

§1º O disposto na presente Lei obriga não só a aprovação, como também o registro, os contratos e as disposições gerais aos projetos referentes ao solo.

§2º O parcelamento do solo disposto no *caput* deste artigo objetiva:

- I - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo na área urbana no Município;
- II - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
- IV - assegurar padrão urbanístico e ambiental que garanta o interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo urbano.

Art. 2º Define-se como parcelamento a divisão de lotes objetivando:

- I - a compra e venda de imóvel;
- II - melhorar o aproveitamento da área dividida;
- III - a efetivação de inventários, por decisão amigável ou judicial;
- IV - a extinção de comunhão de bens, ou;
- V - qualquer outro título não constante nos incisos anteriores.

Art. 3º Define-se como arruamento a abertura de qualquer via ou logradouro público destinado à circulação ou utilização pública.



Art. 4º Define-se como unificação a junção de dois ou mais lotes ou de uma fração de um lote a outro, para formar apenas um imóvel, desde que respeitadas as dimensões mínimas previstas na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 5º São formas de parcelamento do solo:

I - loteamento;

II - desmembramento.

§1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação ou não, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que:

I - não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos;

II - não impliquem em prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;

III - a divisão do imóvel não exceda ao limite de 05 (cinco) novos lotes, além do remanescente;

IV - o último parcelamento do imóvel a ser refracionado tenha ocorrido há mais de 02 (dois) anos.

§3º No que tange ao requisito do inciso III -do §2º deste artigo, quando se tratar de desmembramento por motivos de herança, inventário e/ou transmissão de ascendentes para descendentes, a divisão do imóvel poderá exceder até o limite do número de herdeiro e/ou descendentes nele previstos, desde que não contrarie o disposto na Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§4º Caso ocorra pedido de desmembramento sem completar todas as condições dispostas no §2º deste artigo, deverá este ser automaticamente convertido como pedido de loteamento para todos os efeitos, competindo a Administração Pública verificar estas condições.

Art. 6º Qualquer das formas de parcelamento deve também observar as disposições do Plano Diretor Municipal, assim como da legislação federal em vigor, em especial a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e a Lei Complementar Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 7º Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento ou unificação pode ser recusado ou alterado de ofício, total ou parcialmente, mediante justificativa, caso a Administração Pública entenda que o projeto proposto seja contraditório com a sua natureza ou prejudicial à coletividade.

§1º Não serão aprovados parcelamentos ou unificações de terrenos que acusarem área diversa da constante da prova de domínio, devendo para o interessado promover a regularização, assim como não serão aprovadas áreas em litígio judicial que ainda não ocorreu seu trânsito em julgado.



§2º O Município não aprovará loteamento de glebas distantes da mancha urbana existente cuja implantação exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, nas áreas adjacentes, salvo se:

- I - tais obras e serviços forem executados pelo loteador, às suas próprias custas;
- II - a gleba se localizar em área propícia para urbanização, segundo as diretrizes de desenvolvimento urbano decorrentes do planejamento municipal, sem originar situações que caracterizem degradação ambiental.

Art. 8º Para efeito de aplicação desta Lei, são adotadas as definições constantes no Anexo Único – Glossário, parte integrante desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO

SEÇÃO I DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 9º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, em zonas urbanas, assim definida pela Lei Complementar do Perímetro Urbano.

Art. 10. Não será permitido o parcelamento do solo:

- 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, nos termos da legislação estadual e federal pertinentes;
- 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 25% (vinte e cinco por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- V - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- VI - em áreas onde a poluição ou a degradação da qualidade ambiental impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VII - em áreas de preservação ecológica;
- VIII - onde não seja possível o esgotamento sanitário, seja mediante rede coletora ou fossa séptica, conforme determinação do órgão responsável;
- IX - nas faixas de prolongamento de vias definidas na Lei do uso e Ocupação do Solo Urbano e Sistema Viário, e no Plano de Mobilidade Urbana.

Parágrafo único. As áreas contidas nos incisos I -II -III -IV - V -deste artigo somente poderão ser loteadas mediante a comprovação de sua adequabilidade por laudos técnicos de sondagens,



laudos geológicos com ensaios de permeabilidade do solo e demais documentos que possam ser solicitados pelo Poder Executivo, acompanhados, inclusive, da apresentação da anotação de responsabilidade técnica do profissional junto ao conselho de classe competente.

Art. 11. Somente poderá efetuar o parcelamento ou unificação o proprietário da área com o respectivo título de propriedade do imóvel.

Parágrafo único. Caso os documentos apresentados demonstrarem que há proprietários diferentes e/ou em parte ideal deve-se primeiramente individualizar a área a ser parcelada ou, via Cartório de Registro de Imóveis, tornar a área comum a todos os proprietários.

SEÇÃO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 12. Os parcelamentos deverão atender, no mínimo, os seguintes requisitos:

- I - lotes com as dimensões mínimas estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, salvo quando os parcelamentos se destinarem a programas de habitação popular, caso em que seguirão as normas estabelecidas nesta Lei Complementar;
- II - reserva de área não edificável de, no mínimo, 30 (trinta) metros de cada margem dos cursos d'água, a partir da cota mais alta registrada em época de inundação;
- III - quadras com comprimento máximo de 150 (cento e cinquenta) metros, e mínimo de 50 (cinquenta) metros.

Parágrafo único. A área definida no inciso II do caput deste artigo passará ao domínio do Município, sem ônus para este.

Art. 13. Os parcelamentos deverão destinar no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total para sistema viário e para a implantação de equipamentos urbanos, comunitários, bem como áreas verdes, sendo que:

- I - 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento destinada à equipamentos urbanos e comunitários, não podendo esta área ser menor que 500m² (quinhentos metros quadrados);
- II - 10% (dez por cento) da área total do empreendimento destinada a áreas verdes de acesso público, excluídas as Áreas de Preservação Permanente (APP);
- III - 20% (vinte por cento) da área do empreendimento destinada ao arruamento.

§1º Consideram-se equipamentos urbanos aqueles de escoamento das águas pluviais, iluminação pública e as redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar.

§2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, assistência social e similares, os quais:

- I - não poderão estar situadas nas faixas não edificáveis;



II - serão sempre determinadas pelo Município, levando-se em consideração o interesse coletivo.

§3º Consideram-se áreas verdes aqueles cujo uso prioritário serve à manutenção do equilíbrio ambiental.

§4º As áreas destinadas às áreas verdes e aos equipamentos urbanos e comunitários podem ser contíguas, mas não podem sobrepor-se.

§5º Caso o sistema viário seja solucionado, de forma eficiente, com área menor que a porcentagem estabelecida na alínea III -do *caput* deste artigo, o restante deverá ser transferido ao Município como parte da área destinada aos equipamentos públicos.

§6º Nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), a porcentagem prevista neste artigo poderá ser reduzida para até 25% (vinte e cinco por cento), respeitando-se a destinada a equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 14. As áreas destinadas ao sistema viário devem ser implementadas em quantidade que permita:

I - acesso a no mínimo uma testada do lote gerado através do parcelamento;

II - atendimento às diretrizes expedidas pelo município para o sistema viário principal;

III - atendimento ao disposto pela Lei do Sistema Viário.

Art. 15. Em parcelamentos que resultem em um total de áreas públicas a serem transferidas inferior a 1.800 m² (hum mil e oitocentos metros quadrados), excetuando-se as áreas de vias, poderá haver transferência em área fora da área do parcelamento, desde que autorizada pela Municipalidade.

SEÇÃO III DA INFRAESTRUTURA BÁSICA

Art. 16. Toda infraestrutura básica deverá conectar-se com as redes existentes e estar de acordo com os planos setoriais, quando for o caso.

Parágrafo único. Considera-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

Art. 17. Nos parcelamentos sob forma de loteamento deverá ser implantada pelo loteador a seguinte infraestrutura mínima:

I - implantação do sistema coletivo de abastecimento de água;

II - tratamento paisagístico dos passeios;

III - coleta e interligação à rede pública de esgotos existente e Estação de Tratamento de Esgotos – ETE;



- IV - implantação da rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas;
- V - captação, condução e disposição das águas pluviais;
- VI - adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras e greide apropriado;
- VII - demarcação das quadras e lotes;
- VIII - abertura e pavimentação das vias;
- 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 pela fiscalização da preservação ambiental, nos termos da Lei;
- X - tratamento das áreas destinadas às áreas verdes com vegetação nativa quando não houver cobertura vegetal remanescente;
- XI - execução da arborização de vias e praças públicas;
- XII - afixação de placas indicativas da nomenclatura de todas as vias públicas do loteamento;
- XIII - implantação da sinalização horizontal e vertical de trânsito em todas as vias públicas do loteamento.

Art. 18. Nos parcelamentos sob forma de desmembramento deverá ser implantada a seguinte infraestrutura mínima:

- I - implantação do sistema de abastecimento de água;
- II - captação, condução e disposição das águas pluviais;
- III - coleta e interligação à rede pública de esgotos existente e Estação de Tratamento de Esgotos – ETE;
- IV - demarcação das quadras e lotes;
- V - 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.

Art. 19. Os parcelamentos situados ao longo de rodovias estaduais ou federais e ferrovias, caso existente ruas marginais paralelas, deverão conter à faixa de domínio das referidas estradas com caixa mínima conforme a Lei de Sistema Viário.

Art. 20. As obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para loteamento deverão ser executados de acordo com o cronograma físico-financeiro, aprovado pela Prefeitura Municipal.



§1º O loteador terá o prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do parcelamento, para executar as obras e serviços de infraestrutura previstas no Art. 17 e no Art. 18 desta Lei Complementar.

§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 pela Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO III DO ARRUAMENTO

Art. 21. Qualquer modalidade de arruamento deve seguir os seguintes requisitos:

- I - indicação das vias de comunicação, das áreas livres dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser arruada;
- II - memorial descritivo do terreno a arruar, mencionando a sua denominação, a área total do terreno, as áreas das vias públicas, dos espaços livres e as destinadas a implantação dos equipamentos urbanos e comunitários e remanescentes, os limites, situações e confrontações, além das demais características que interessem.
- III - articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas de acordo com as diretrizes constantes no mapa da Lei do Sistema Viário e apresentar pavimentação conforme as especificações técnicas mínimas a seguir:
 - a) vias arteriais: revestimento em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ) com espessura mínima de 4cm (quatro centímetros) e base, sub-base e subleito executados com material e espessura adequada para garantir o tempo de vida útil do pavimento de, no mínimo, 05 (cinco) anos;
 - b) vias coletoras e vias marginais: revestimento em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ) com espessura mínima de 4cm (quatro centímetros) e base, sub-base e subleito executados com material e espessura adequada para garantir o tempo de vida útil do pavimento de, no mínimo, 05 (cinco) anos;
 - c) vias locais e paisagísticas: revestimento em concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ) com espessura mínima de 3cm (três centímetros) e base, sub-base e subleito executados com material e espessura adequada para garantir o tempo de vida útil do pavimento de, no mínimo, 05 (cinco) anos;
- IV - harmonizar-se com a superfície topográfica local;
- V - estar direcionadas de acordo com o estabelecido na Lei do Sistema Viário;
- VI - conter uma lixeira, padrão antivandalismo, em, pelo menos, uma esquina de cada cruzamento de vias;
- VII - conter pelo menos um ponto de hidrante em localização estratégica com vazão de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros.



Parágrafo único. As especificações apresentadas nas alíneas do inciso III -deste artigo deverão estar vinculadas a estudo técnico pontual, devidamente acompanhado de anotação de responsabilidade técnica específica de profissional junto ao conselho de classe competente.

Art. 22. Não será permitido o arruamento de áreas que se enquadram nas condições dispostas pelos incisos do Art. 10 desta Lei Complementar.

Art. 23. A aprovação do projeto de arruamento se dará sob a ótica do contido na Lei do Sistema Viário do Município de Quedas do Iguaçu

Art. 24. Ainda que satisfeita as exigências da presente Lei, qualquer modalidade de arruamento estará condicionada ao interesse da Administração Pública, mediante aprovação do departamento competente da Municipalidade.

CAPÍTULO IV DA UNIFICAÇÃO

Art. 25. Qualquer modalidade de unificação em área urbana não poderá gerar lote superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados).

§1º Excetua-se do disposto no *caput* deste artigo as incorporações realizadas para implantação de equipamentos públicos e indústrias.

§2º Na situação descrita no parágrafo 1º deste artigo deverá ser realizado ainda o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – como pré-requisito à aprovação da unificação, conforme disposto na Lei Complementar do Plano Diretor de Quedas do Iguaçu.

Art. 26. Não será permitido unificação de áreas que se enquadram nas condições dispostas pelos incisos do Art. 10. desta Lei Complementar.

Art. 27. Aplica-se ao processo de aprovação do projeto de unificação, no que couber, o disposto quanto à aprovação do projeto de loteamento e desmembramento, presente nesta Lei Complementar.

Art. 28. Ainda que satisfeita as exigências da presente Lei, qualquer modalidade de unificação estará sujeita a parecer técnico da Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação, assim como do Grupo Técnico de Planejamento.

CAPÍTULO V DOS LOTEAMENTOS

SEÇÃO I DOS LOTEAMENTOS SOCIAIS

Art. 29. Quando o parcelamento do solo se destinar a programas habitacionais com características sociais e vinculados com entidades públicas, de iniciativa de entidade ou associação privada, mediante parceria ou participação da Caixa Econômica Federal ou do Município de Quedas do Iguaçu, e que tratem da questão habitacional, tanto em conjuntos habitacionais como em unidades isoladas, serão aplicados os seguintes parâmetros:



- I - os lotes poderão ter área mínima de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), para unidades isoladas, e de 110 m² (cento e dez metros quadrados), para unidades geminadas;
- II - a testada dos lotes deverá ser de, no mínimo, 8m (oito metros) para unidades isoladas, e de 6m (seis metros) para unidades geminadas;
- III - deverá ser implantada a infraestrutura básica de urbanização.

§1º Fica facultativo ao loteador, quanto aos parcelamentos referidos no *caput* deste artigo, a:

- I - execução da arborização de vias e praças públicas;
- II - afixação de placas indicativas da nomenclatura de todas as vias públicas do loteamento;
- III - implantação da sinalização horizontal e vertical de trânsito em todas as vias públicas do loteamento.

§2º As vedações estabelecidas nos incisos do Art. 10 desta Lei Complementar aplicam-se, também, aos parcelamentos referidos no *caput* deste artigo.

§3º No caso previsto no *caput* deste artigo, a entidade, o empreendedor, ou a associação responsável pelo parcelamento firmará, perante o Município, Termo de Compromisso de execução das obras e serviços de infraestrutura, com pena da não liberação das vendas dos lotes, caso a infraestrutura não seja executada.

SEÇÃO II DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 30. Considera-se **condomínio de lotes** a subdivisão de uma gleba **em unidades autônomas** destinadas à edificação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, áreas institucionais e áreas verdes, inclusive de preservação permanente, no qual o Poder Público poderá permitir, por prazo determinado, o uso exclusivo de vias de circulação, nas quais a entidade permissionária restringirá o acesso, mediante interposição de portarias e muros em todo o perímetro.

Art. 31. A aprovação de **condomínios de lotes** seguirá os parâmetros urbanísticos desta Lei, Lei do Plano Diretor de Quedas do Iguaçu e demais legislação correlata.

Parágrafo único. Os **condomínios de lotes** não poderão ter área total superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados).

Art. 32. A aprovação de **condomínios de lotes** dependerá do Estudo do Impacto de Vizinhança – EIV, obedecidos os padrões de incomodidade estipulados para a área em que se encontra, e os termos dispostos na Lei do Plano Diretor.

Art. 33. As áreas para transferência ao Município em **condomínios de lotes** deverão observar o seguinte:

- I - reserva de área de 5% (cinco por cento) para equipamentos urbanos e comunitários, limítrofe e com acesso externo ao empreendimento;



- II - 10% (dez por cento) da gleba reservada às áreas verdes, podendo ser internas ou externas ao loteamento;
- III - 20% (vinte por cento) da gleba reservada ao arruamento, considerando que:
 - a) para os loteamentos maiores que 5.000m² (cinco mil metros quadrados) deverão ser construídas, no entorno do empreendimento, as vias articuladas com o Sistema Viário existente em dimensão adequada à sua hierarquia, conforme a Lei do Sistema Viário;
 - b) não são permitidas interrupções de vias arteriais e coletoras, existentes ou projetadas, sendo possibilitado o seu uso interno desde que não ocorra edificação sobre a área em razão de que retornará ao patrimônio público caso extinto o empreendimento;
 - c) a soma das vias do entorno do empreendimento com os arruamentos internos deve compor os 20% definidos neste inciso;
 - d) caso a circulação exigida por lei seja resolvida com percentual inferior à 20% (vinte por cento), a diferença deverá ser utilizada como área verde ou somada à área destinada a equipamentos urbanos e comunitários.

Parágrafo único. A área destinada aos equipamentos urbanos e comunitários e de áreas verdes, deverá estar localizada, obrigatoriamente, fora da área fechada ao acesso público e com frente para a via oficial.

Art. 34. As divisas dos **condomínios de lotes** deverão ser feitas com lotes de frente e abertos para a via pública oficial.

Art. 35. Deverão ser previstas áreas para estacionamento de veículos no interior dos **condomínios de lotes**, respeitando-se o disposto no Código de Obras do Município.

Art. 36. A infraestrutura básica exigida para aprovação dos **condomínios de lotes** é a mesma definida no Art. 17 desta Lei Complementar.

Art. 37. As vias internas ao **condomínio de lotes**, deverão ter:

- I - 2 (duas) faixas de rolamento com largura mínima de 3,00m (três metros) cada;
- II - 1 (uma) faixa de estacionamento com largura mínima de 3,00m (três metros);
- III - 1 (uma) ciclofaixa bidirecional com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- IV - 2 (duas) calçadas com largura mínima de 3,00m (três metros) cada;

Parágrafo único. As vias de que se trata o *caput* deste artigo poderão terminar em rua sem saída, desde que possuam bolsão de retorno – Cul-de-sac.

Art. 38. É vedado o fechamento de vias municipais existentes.

Art. 39. Para fins de uso e ocupação do solo, as edificações em **condomínios de lotes** deverão obedecer aos parâmetros da Zona Residencial 2 (ZR2), conforme previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.



Art. 40. O empreendedor deve encaminhar pedido para expedição de diretrizes básicas, indicando o lote, tipo de parcelamento e declarando estar ciente de que o empreendimento deve obedecer aos requisitos estabelecidos na legislação em vigor relativa à matéria.

Parágrafo único. Em casos de empreendimentos localizados em áreas que exijam acesso não implantado, cabe o ônus deste ao empreendedor.

Art. 41. O condomínio ou associação a ser formado pelos proprietários dos lotes constará de estatuto, cláusula expressa de responsabilidade administrativa pela execução de obras e custos com a manutenção e dos serviços urbanos realizados na área interna e externa do loteamento, exceto do espaço das áreas externas ao loteamento após a sua execução.

§1º O condomínio ou associação concessionária mencionada no *caput* deste artigo, deve ser uma sociedade civil devidamente regularizada.

§2º No termo de concessão de uso a ser firmado entre o Município e o respectivo condomínio ou associação dos proprietários, deve constar termo de responsabilidade do condomínio ou associação referente à execução dos seguintes serviços:

- I - poda e manutenção das árvores dentro do limite do loteamento;
- II - remoção de lixo interno e resíduos sólidos em geral, com a guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, para entrega ao serviço de limpeza pública;
- III - manutenção das vias de circulação internas;
- IV - manutenção da rede de iluminação pública da área interna;
- V - execução dos serviços de segurança privada dentro dos limites do loteamento, caso seja verificada necessidade;
- VI - manutenção do sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;
- VII - manutenção de sistemas autônomos de captação e tratamento de água potável e tratamento de esgoto em caso de inexistência de redes públicas nas proximidades do loteamento, respeitadas a legislação em vigor;
- VIII - manutenção e limpeza das vias e áreas públicas internas;
- IX - manutenção de nascentes de mananciais, caso haja, nas áreas internas do loteamento.

§3º A implantação e execução dos serviços descritos nos incisos III -IV -VI -VII -do §2º deste artigo serão de responsabilidade do empreendedor, e deverão acompanhar a devida anotação de responsabilidade técnica do profissional junto ao conselho de classe competente.

§4º Havendo descumprimento do termo de responsabilidade pela execução dos serviços, o Município poderá executar a prestação dos serviços com as seguintes consequências:

- I - rescisão da concessão de uso; e
- II - extinção da característica de [condomínio de lotes](#).



§5º No caso de extinção do condomínio ou associação, as áreas comuns e o sistema de circulação serão revertidos com a infraestrutura completa executada, sem qualquer ônus ao Município, que passará a encarregar-se de sua manutenção.

Art. 42. Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar a concessão de uso das áreas destinadas às vias de circulação, após a aprovação do loteamento pelo órgão competente, para o devido registro do [condomínio de lotes](#).

§1º Cabe ao empreendedor, averbar junto às matrículas das áreas vendidas, no Cartório de Registro de Imóveis, a cedência dos direitos sobre as áreas, ao condomínio ou à associação de proprietários, a partir de sua constituição, desde que concluídas as obras de infraestrutura obrigatórias por Lei, com exceção das vias públicas locais que poderão ser utilizadas desde que não edificadas até que ocorra possível retorno ao patrimônio público, ocasião em que será exigida sua infraestrutura.

§2º Todos os investimentos efetuados nas áreas objeto de concessão de uso do loteamento, integram o patrimônio público, não gerando aos proprietários, após o término da concessão de uso, qualquer direito indenizatório.

Art. 43. Os contratos padrão de promessa de venda de lotes devem conter, além dos requisitos do Artigo 26 da Lei 6.766/1979, cláusula específica de ciência do promissário comprador sobre os direitos e obrigações da concessão de uso de áreas públicas.

Art. 44. Após a liberação do loteamento, a utilização das áreas públicas internas, respeitados os dispositivos legais vigentes e enquanto perdurar a concessão de uso, deve ser objeto de regulamentação própria a ser estabelecida pelo condomínio ou associação dos proprietários.

Art. 45. Aplicam-se aos casos previstos nesta Lei, todos os dispositivos estabelecidos no Código de Obras, como também ao disposto na Lei do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano e do Sistema Viário bem como os previstos na legislação estadual e federal pertinentes

CAPÍTULO VI DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 46. O interessado em elaborar projeto de parcelamento, arruamento ou unificação deverá solicitar [ao Setor Tributário do Poder Executivo Municipal](#), em consulta prévia, a viabilidade dele, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o Uso e Ocupação do Solo e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II - planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:1.000 (um para mil), com referências da rede oficial, assinada pelo responsável técnico junto ao conselho de classe competente 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, construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;



- c) indicação do norte verdadeiro ou magnético;
 - d) relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1m (um metro); e
 - e) arruamento contíguo a todo perímetro, com localização exata de todas as vias de circulação, no raio de 300 (trezentos) metros de todas as divisas da área a ser parcelada;
- III - licença prévia expedida pelo Instituto Água e Terra (IAT);
- IV - matrícula do registro de imóveis;
- V - certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel;
- VI - planta da situação da gleba em escala 1:10.000 (um para dez mil) com destaque para o perímetro da área e para seus pontos notáveis.

Parágrafo único. O requerente deverá solicitar, formalmente, ao Setor de Cadastro Municipal, ao final desta fase, a numeração dos lotes e quadras, além de sugerir nomes das ruas, caso opte em propor.

Art. 47. A denominação dos loteamentos deverá ser submetida à homologação da Administração Pública, após consulta ao ofício imobiliário competente.

§1º Não será permitida a mesma denominação de loteamento já existente ou com a aprovação requerida.

§2º A denominação das vias de circulação far-se-á de acordo com legislação pertinente, podendo para tal, ser encaminhadas sugestões pelo loteador, que poderão ser acolhidas pelo Poder Executivo e aprovadas pelo Poder Legislativo.

Art. 48. Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município, Legislação do Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais Leis relacionadas, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

- I - as diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município, incidentes sobre o imóvel;
- II - a fixação do zoneamento de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- III - o nível de incomodidade permitido na área;
- IV - a localização aproximada das áreas com destinação às áreas verdes e aos equipamentos urbanos e comunitários, de acordo com as prioridades para cada zoneamento e eventuais planos setoriais;
- V - as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;
- VI - a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;



§1º O prazo máximo para estudo e fornecimento das diretrizes será de 15 (quinze) dias, neles não sendo computados o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§2º As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, 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 de parcelamento, arruamento ou unificação.

Art. 49. Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ainda ser solicitado pela Municipalidade:

- 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 frágeis 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.

CAPÍTULO VII DOS PROJETOS E APROVAÇÕES



SEÇÃO I
DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 50. Cumpridas as etapas do Capítulo VI desta Lei Complementar, e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado deverá solicitar ao Município a emissão do alvará de parcelamento e aprovação dos projetos, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, apresentando para este fim, os seguintes documentos:

- I - planta do imóvel, em meio digital e 03 (três) plotagens em escala 1:1.000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), indicando:
 - a) delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 30m (trinta metros);
 - b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;
 - c) cursos d'água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente, com a 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 institucionais e áreas verdes;
 - f) faixas não edificáveis, nos lotes onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;
 - g) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;
 - h) larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;
 - i) ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;
 - 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.
- II - perfis longitudinais das vias de circulação, contendo os eixos das vias, apresentados em:
 - a) escala 1:1.000 (um para mil) em planta; e
 - b) escala 1:100 (um para cem) em corte;
 - c) outras escalas, caso necessário.
- III - perfis transversais das vias de circulação, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central, quando for o caso, com as devidas dimensões e desenhos, em:
 - a) escala de 1:500 (um para quinhentos) em planta;
 - b) escala de 1:100 (um para cem) em corte;
 - c) outras escalas com detalhamento, caso necessário.
- IV - memorial descritivo, em 03 (três) vias contendo obrigatoriamente:



- a) denominação do loteamento;
 - 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 do 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 loteamento, área total dos lotes e área total da área pública, discriminando as áreas de sistema viário, áreas verdes e áreas para equipamentos urbanos e comunitários, todos com suas respectivas percentagens;
 - g) especificação das quadras e lotes;
 - h) discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura Municipal, de acordo com o valor de cada serviço ou obra de infraestrutura relacionados Art. 17 desta Lei, levando-se em conta o que dispõe o Art. 20 da presente Lei;
 - i) descrição do sistema viário, constando proposta de identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento.
- V - cópia da anotação de responsabilidade técnica do profissional junto ao conselho de classe competente;
- VI - 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) plotagens, 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, quando for o caso;
 - b) projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias;
 - 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.
- VII - modelo de contrato de Compra e Venda, em 03 (três) vias, o qual deverá estar de acordo com a Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, em cláusulas que especifiquem:
- a) compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;
 - b) prazo de execução da infraestrutura, constante nesta Lei;
 - c) condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no Art. 17 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 de acordo com o Mapa de Zoneamento, definindo a área de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

VIII - 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 No perfil longitudinal a que se refere o inciso II -deste artigo, deverá constar estaqueamento a cada 30m (trinta metros), o número da estaca, o traçado do terreno original e da via projetada com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à RN (referência de nível).

§2º As pranchas de desenho devem obedecer à normalização da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§3º O conteúdo dos projetos de infraestrutura referidos no inciso VI -deste artigo, deverá atender às exigências específicas definidas pela Prefeitura Municipal.

§4º Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no conselho de classe competente e o número do seu registro na Prefeitura.

§5º 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.

SEÇÃO II

DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 51. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei Complementar, a Prefeitura Municipal procederá:

- I - análise de exatidão do projeto definitivo;
- II - análise de todos os elementos apresentados, conforme exigência da Seção I deste Capítulo; e
- III - emissão do alvará de parcelamento.

§1º A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§2º A Prefeitura Municipal disporá de 30 (trinta) dias para pronunciar-se, ouvidos os órgãos competentes, inclusive os sanitários e os ambientais, no que lhes disser respeito.

Art. 52. Deferido o processo, o projeto de loteamento poderá ter sua aprovação através de Decreto Municipal, no qual deverá constar:

- I - condições em que o loteamento foi autorizado;
- II - obras a serem realizadas;



- III - cronograma e o orçamento para execução;
- IV - áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
- V - áreas transferidas ao domínio público;
- VI - lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo, quando for o caso.

§1º O Município não aprovará projeto de loteamento, ou qualquer de seus componentes, incompatível com:

- I - as diretrizes básicas do Plano Diretor Municipal;
- II - as conveniências de circulação e de desenvolvimento da região;
- III - outro motivo de relevante interesse urbanístico, com a devida justificativa.

Art. 53. Estando o projeto de loteamento de acordo com as disposições desta Lei Complementar e com o disposto na legislação federal, estadual e municipal pertinente, no ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

- I - executar as obras de infraestrutura referidas no Art. 17 desta Lei Complementar, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto no Art. 20 desta Lei Complementar;
- II - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;
- III - afixar, no loteamento, em local perfeitamente visível, placa indicativa contendo as seguintes informações:
 - a) nome do loteamento;
 - b) nome do loteador;
 - c) número do decreto de aprovação e data de sua expedição;
 - d) Certidão de Registro de Imóveis;
 - e) Nome do responsável técnico pelo loteamento, com o respectivo número de registro no conselho de classe competente e o número de registro na Prefeitura.
- IV - não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas no inciso I -deste artigo;
- V - utilizar o modelo de Contrato de Compra e Venda aprovado pela Prefeitura Municipal;
- VI - preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e penal.

Parágrafo único. No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.



Art. 54. Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura básica exigida para o loteamento, dar-se-á em caução, área de terreno correspondente ao custo da época de aprovação das obras e serviços a serem realizados.

§1º Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente ao valor total dos serviços e obras de infraestrutura especificados no Art. 17 desta Lei Complementar, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

§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 exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal liberará as garantias de sua execução.

§4º A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento.

§5º A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial, e ocorrerá somente quando todas as obras estiverem realizadas.

§6º As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei Complementar.

Art. 55. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal nº6.766/1979, suas alterações, e pela Lei Federal nº 4.591/64.

§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. 12 desta Lei Complementar.

§2º O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 60 (sessenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 56. Analisada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial de Registro de Imóveis emitirá certidão de registro, a encaminhará à Prefeitura Municipal e dará publicação.

§1º Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, 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. 57. A aprovação do projeto de loteamento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal, quanto à(ao):

- 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 limitrofes mais antigas, e;

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.

SEÇÃO III DA CONCLUSÃO DA OBRA

Art. 58. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará à Prefeitura Municipal, através de requerimento, que seja feita a vistoria, para emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras (CCO).

§1º Para o cumprimento do estabelecido no *caput* deste artigo, o loteador deverá apresentar os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário ou representante legal;

II - anotação de responsabilidade técnica de execução de todos os serviços pertinentes às obras do loteamento, devidamente assinada pelo profissional junto ao conselho de classe competente;

III - Certidão Negativa do Imóvel;

IV - cópia do Contrato Social em casa de pessoa jurídica;

V - carta de conclusão de obras e serviços emitidas pelas concessionárias responsáveis por fornecimento dos serviços;

VI - projeto do loteamento georreferenciado em DWG.

§2º Após a vistoria, a Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais atendidas, expedirá um Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras (CCO).

§3º Por ocasião da vistoria, se for constatado que as obras foram executadas em desacordo com o projeto aprovado, e com o avençado no Termo de Compromisso, o profissional técnico responsável pelas obras, assim como o proprietário, serão notificados para adequação.

§4º Na hipótese prevista no parágrafo 3º deste artigo, não será aprovado o loteamento, nem expedido o competente alvará, antes do pleno cumprimento das exigências estabelecidas pelo Município.

Art. 59. A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência do loteador, ficando a cargo do Município a realização delas.

Parágrafo único. Para cumprimento do disposto no *caput* deste artigo a Administração Pública promoverá a adjudicação de tantos lotes caucionados, na forma do Art. 54 desta Lei Complementar, quantos forem necessários.



Art. 60. A manutenção da infraestrutura do loteamento no período de 05 (cinco) anos após a emissão do CCO, será de responsabilidade do loteador.

SEÇÃO IV
DO PROJETO E APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 61. O pedido de desmembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado:

- I - de matrícula do Registro de Imóveis;
- II - da certidão negativa de tributos municipais;
- III - da planta do imóvel a ser desmembrado na escala 1:1.000 (um para mil), em meio digital e em 03 (três) vias impressas, contendo as seguintes indicações:
 - a) localização do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;
 - b) tipo de uso predominante no local;
 - c) áreas e testadas mínimas, determinadas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, válidas para a(s) zona(s) a qual afeta o imóvel;
 - d) divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
 - e) dimensões lineares e angulares;
 - f) relevo, por curvas de nível equidistantes de 1 m (um metro);
 - g) indicação das edificações existentes;
 - h) indicação das áreas verdes.

§1º 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.

§2º O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

Art. 62. Será permitido o desmembramento de área já dotada de infraestrutura, inclusive pavimentação asfáltica, atendidas as seguintes condições:

- I - as dimensões mínimas dos lotes desmembrados determinadas para a respectiva área, estejam em conformidade com o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II - a parte restante do lote ainda que edificado, compreenda uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei;
- III - que o proprietário efetue a doação ao Município de 12% (doze por cento) da área a ser desmembrada, sendo que a área não poderá estar situada nas faixas não edificáveis.

§1º A área a ser doada ao Município, em atendimento ao disposto no inciso III do *caput* deste artigo, poderá estar inserida na área desmembrada, assim como incluída na área remanescente, mediante registro na respectiva matrícula.

§2º Se a área total a ser desmembrada for inferior a 3.000m² (três mil metros quadrados) e não havendo área remanescente, o proprietário deverá indenizar ao Município o valor



equivalente à área a ser a ele doada, consoante o disposto no inciso III do *caput* deste artigo, apurado com base no respectivo valor venal.

Art. 63. Após a aprovação do projeto o interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, deverá encaminhar o mesmo para averbação no Registro de Imóveis.

CAPÍTULO VIII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 64. Configura-se infração contra a Administração Pública:

- I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento, arruamento ou unificação do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, sem a observância das determinações constantes do ato administrativo de licença ou em desacordo com as disposições desta Lei Complementar ou das normas pertinentes estaduais e federais;
- II - fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de parcelamento, arruamento ou unificação do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo;
- III - venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;
- IV - registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado;

Parágrafo único. Configura-se agente infrator aquele que de qualquer modo, concorra para a prática dos incisos do *caput* deste artigo, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade;

Art. 65. Constatando-se infração prevista no Art. 64, aplicar-se-á as seguintes penalidades aos agentes infratores:

- I - a revogação do alvará, sendo o caso, e;
- II - multa de:
 - a) 3.500 (três mil e quinhentos) Unidades Fiscais do Município (UFM) no caso de o infrator cometer o previsto nos incisos I -II -do Art. 64; e
 - b) 7.000 (sete mil) Unidades Fiscais do Município (UFM) no caso de o infrator cometer o previsto nos incisos III - IV - do Art. 64.

§1º Da aplicação das penalidades previstas nos incisos do *caput* deste artigo caberá recurso à autoridade superior à que tenho imposto a sanção, assegurada ampla defesa.

§2º As multas devem ser aplicadas em dobro e de forma cumulativa, se ocorrer má-fé, dolo, reincidência ou infração continuada.



§3º Considera-se infração continuada a manutenção do fato ou da omissão após 30 (trinta) dias da aplicação da multa anterior.

§4º Considera-se reincidente o infrator autuado mais de uma vez no período de 12 (doze) meses, pela mesma infração, após o julgamento definitivo do auto de infração originário.

§5º Ao responsável técnico pela obra, a multa, quando cabível, corresponde a 50% (cinquenta por cento) do valor aplicado como multa ao proprietário.

§6º Não se aplica a multa prevista no §5º deste artigo quando o responsável técnico comunicar previamente a irregularidade à autoridade competente.

§7º Para fins de fiscalização, os agentes fiscais deverão utilizar-se dos padrões definidos pela Lei do Código de Posturas.

§8º

Art. 66. A aplicação de multa não isenta o agente infrator das demais responsabilidades legais cabíveis.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 67. São passíveis de punição a bem do serviço público os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando a presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidos alvarás, licenças, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 68. Cabe ao Poder Público municipal exigir o parcelamento compulsório nos vazios urbanos localizados na área urbana do Município, nos termos de legislação específica, conforme diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor.

§1º Para aplicação do disposto no *caput* deste artigo, fica definido como vazio urbano a área acima de 3.000m² (três mil metros quadrados) que esteja impedindo a sequência da malha viária urbana local, e tenha coeficiente de aproveitamento menor que mínimo estabelecido pela Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§2º O proprietário de imóvel considerado como de parcelamento compulsório, notificado nos termos da lei, deverá cumprir as seguintes exigências:

- I - protocolar, no prazo máximo de 12 (doze) meses após a notificação, o processo de parcelamento, com todos os documentos necessários a este ato;
- II - executar as obras e equipamentos urbanos exigidos para o parcelamento do solo urbano, no prazo que não ultrapasse a 24 (vinte e quatro) meses da notificação do proprietário.

Art. 69. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 70. Ficam revogadas:

- I - a Lei Complementar nº 01, de 17 de dezembro de 2009;



-
- II - a Lei Complementar nº 07, de 19 de setembro de 2011;
 - III - a Lei Complementar nº 09, de 15 de fevereiro de 2012;
 - IV - a Lei Complementar nº 1.256, de 08 de janeiro de 2019.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, EM __ DE _____ DE 2020.

MARLENE FATIMA MANICA REVERS

Prefeito Municipal



ANEXO ÚNICO – GLOSSÁRIO.

Alvará: documento expedido pelo Poder Público municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

Área Total do Parcelamento: área que será objeto de loteamento ou desmembramento;

Área de Domínio Público: área de posse ou propriedade pública, ou a ser destinada ao uso público;

Área Total dos Lotes: resultante da diferença entre a área total do parcelamento e a área de domínio público;

Arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;

Caixa da Via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;

Faixa não Edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

Greide: Nivelamento da via, dado a partir de seu corte longitudinal.

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, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Uso e Ocupação do solo, na zona em que se situe;

Pista de Rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos automotores ou não;

Quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;

Testada: é a linha que separa o logradouro público da propriedade particular;

Via de Circulação: área destinada ao sistema de circulação de veículos, automotores ou não, e pedestres.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE QUEDAS DO IGUAÇU



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE QUEDAS DO IGUAÇU

CNPJ: 76.205.962/0001-49

Rua Juazeiro, 1065, Centro, Quedas do Iguaçu, PR.

Tel.: 46 3532 8200 - CEP 85 460-000

quedasdoiguacu.pr.gov.br • contato@quedasdoiguacu.pr.gov.br

COORDENADOR DA EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL:

Lucas André Stormovski – Arquiteto Urbanista

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL:

Maurício Franzen – Engenheiro Civil

Paulo Cesar Czarneski – Engenheiro Civil

Clóvis Antonio Do Prado – Técnico em Edificações

Maria Cristina Chiossi Ferreira – Técnica em Edificações

Debora Aparecida De Oliveira – Engenheira Ambiental

Paulo Fabiane – Secretaria de Cultura, Esporte e Turismo

Gicele Copatti Giaretta – Procuradora Municipal

Antonio Luiz Lopes – Oficial Administrativo - Departamento de Tributação

Marlene Fatima Manica Revers

Prefeito Municipal



DRZ GEOTECNOLOGIA E CONSULTORIA



DRZ GEOTECNOLOGIA E CONSULTORIA LTDA.
CNPJ: 04.915.134/0001-93 • CREA Nº 41972
Av. Higienópolis, 32, 4º andar, Centro, Londrina, PR.
CEP 86020-080 • Tel.: 43 3026 4065 -
drz.com.br • drz@drz.com.br

DIRETORIA:

Agostinho de Rezende – Diretor Geral – CRA-PR 6459
José Roberto Hoffmann – Diretor Técnico – CREA-PR 6125/D

EQUIPE TÉCNICA:

Humberto Carneiro Leal – Arquiteto e Urbanista – CAU A49147-0 – Coordenador;
Henrique Ferrarini Ferreira – Arquiteto e Urbanista – CAU A132542-6;
José Roberto Hoffmann – Engenheiro Civil – CREA-PR 6125/D;
Daniel Souza Lima – Arquiteto e Urbanista – CAU A47443-6;
Lara Goulart Martins – Engenheira Sanitarista e Ambiental – CREA-MG 122328/D;
Demétrius Coelho Souza – Advogado – OAB-PR 24363;
Paulo Roberto Santana Borges – Economista – CORECON-PR 3192-5;
Agostinho de Rezende – Administrador – CRA-PR 6459;
Carlos Rogério Pereira Martins – Administrador – CRA-PR 24528;
Cláudia Leocádio Dias – Assistente Social – CRESS-MG 4013;
Enyel Carazzai – Geólogo – CREA-PR 19.908/D;
Victor Hugo Martinez – Auxiliar de Geoprocessamento;
Alindomar Lacerda Silva – Assistente de Geoprocessamento.

Agostinho de Rezende

Diretor Geral
CRA-PR 6459