



Prefeitura Municipal de Santo Antonio do Paraíso

CNPJ Nº 75.832.170/0001-31 ESTADO DO PARANÁ

Santo Antonio do Paraíso - Estado do Paraná

PARCELAMENTO DO SOLO

LEI COMPLEMENTAR Nº 12/2021

SÚMULA: institui o novo Parcelamento do Solo de Santo Antônio do Paraíso, revoga a Lei nº 652, de 06 de julho de 2006 e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANTONIO DO PARAÍSO, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU DEVANIR MARTINELLI PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente lei tem por objetivo disciplinar o parcelamento do solo para fins urbanos, a serem efetuados na área urbana do município de Santo Antônio do Paraíso, e assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, observando as normas federais estabelecidas na Lei Federal nº 6766/79, alterações pela Lei Federal nº 9.785/99 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

Art. 2º Só será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, da área situada dentro do perímetro urbano do município.

Art. 3º O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento de lotes urbanos.

Art. 4º O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos e remembramentos realizados para venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

CAPÍTULO II DEFINIÇÕES

Art. 5º Adotam-se Para efeito de aplicação da presente lei, são adotadas as seguintes definições:

- I. alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;
- II. alvará: documento expedido pela administração municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras.
- III. área total do parcelamento: é a área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;
- IV. área do domínio público: é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques. estas áreas, em nenhum caso, poderão ter seu acesso restrito;
- V. área total dos lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;
- VI. área de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;
- VII. áreas de preservação ambiental são as destinadas a preservar o ambiente natural do terreno com a cobertura vegetal existente;



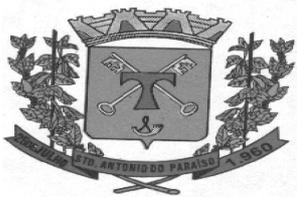
Prefeitura Municipal de Santo Antonio do Paraíso

CNPJ Nº 75.832.170/0001-31

ESTADO DO PARANÁ

Santo Antonio do Paraíso - Estado do Paraná

- VIII. área institucional ou destinada a equipamento comunitário é aquela reservada em um loteamento para edificações e instalação de equipamentos para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, cultura, saúde e segurança, voltados ao atendimento às necessidades básicas da população, e transferida ao poder público por ocasião do registro do projeto de loteamento e/ou por outra forma de aquisição legalmente instituída;
- IX. área ou faixa não edificável compreende os terrenos onde não é permitida qualquer edificação;
- X. área líquida loteável: área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público e outras áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;
- XI. área verde: bosques de mata nativa representativos da flora, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;
- XII. área total dos lotes: é a resultante da diferença entre a área líquida loteável do parcelamento e a área de domínio público;
- XIII. área total do parcelamento: é a área que será objeto de loteamento ou desmembramento de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;
- XIV. arruamento: é o ato de abrir uma via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;
- XV. calçada: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, destinada à circulação de pedestres, à implantação de mobiliário urbano, sinalização e vegetação;
- XVI. CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- XVII. chácara é a maior proção de terra com localização e configuração definida, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XVIII. CREA: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;
- XIX. condomínio horizontal: modelo de parcelamento do solo formado por área fechada por muros, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação;
- XX. desmembramento: é a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (Art. 2º, § 2º, da Lei Federal nº 6.766/79);
- XXI. desdobro: é a divisão da área do lote para formação de novos lotes, atendendo as exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos conforme a zona definida na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- XXII. equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;
- XXIII. equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;
- XXIV. espaço livre de uso público: praça, área do loteamento reservada ao uso comum e/ou especial do povo, para recreação, lazer e atividades ao ar livre;
- XXV. faixa não edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer edificação.
- XXVI. fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;



Prefeitura Municipal de Santo Antonio do Paraíso

CNPJ Nº 75.832.170/0001-31

ESTADO DO PARANÁ

Santo Antonio do Paraíso - Estado do Paraná

- XXVII. faixa sanitária: é a área não-edificável cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para elementos de sistema de saneamento ou demais equipamentos de serviços públicos;
- XXVIII. gleba é uma porção de terra, com localização e configurações definida, ainda não parcelada para fins urbanos;
- XXIX. infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação;
- XXX. logradouros públicos: são os espaços de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinados a vias de circulação e a espaços livres;
- XXXI. 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 oficial, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por Lei específica, no zoneamento em que se situe;
- XXXII. loteamento: é a subdivisão de áreas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;
- XXXIII. quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação;
- XXXIV. remembramento; é a unificação de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;
- XXXV. testada: dimensão frontal do lote;
- XXXVI. via de circulação: é a via destinada a circulação de veículos e pedestres.

CAPÍTULO III

ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 6º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se na Zona Urbana do Município devidamente definida em Lei Municipal de Perímetro Urbano.

Parágrafo único. Só serão admitidos loteamentos contíguos à malha urbana ocupada, com acesso direto ao sistema viário já implantado e sem que se criem vazios urbanos.

Art. 7º O uso, o aproveitamento, as áreas e as dimensões mínimas e máximas dos lotes são regulados pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, cujas normas deverão ser observadas em todo parcelamento e remembramento do solo.

Art. 8º Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. em terrenos alagadiços, pantanosos e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;
- II. nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d’água”, seja qual for a sua situação topográfica, num círculo com raio de 50 m (cinquenta metros) contados a partir da nascente;
- III. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;
- IV. em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- 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 faixa de 30m (trinta metros) ao longo de cada margem de cursos d’água perenes ou intermitentes, que tenham largura até 10m (dez metros) ou que estejam situados em área urbana;



Prefeitura Municipal de Santo Antonio do Paraíso

CNPJ Nº 75.832.170/0001-31

ESTADO DO PARANÁ

Santo Antonio do Paraíso - Estado do Paraná

- VII. em faixa de 50m (cinquenta metros) ao longo de cada margem de cursos d'água, perenes ou intermitentes, que tenham largura de 10m (dez metros) a 50m (cinquenta metros) de largura;
- VIII. em faixa de 100m (cem metros) ao longo de cada margem de cursos d'água, perenes ou intermitentes, que tenham largura acima de 50m (cinquenta metros);
- IX. em terrenos situados em áreas de preservação ecológica;
- X. em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua total correção;
- XI. nas faixas de domínio das rodovias estaduais, a critério do DER – departamento estadual de estradas de rodagem, não podendo nunca ser inferior as dimensões mínimas estabelecidas;
- XII. nas faixas de prolongamento de vias definidas na lei do sistema viário básico e seus respectivos recuos estabelecidos na lei de zoneamento de uso e ocupação do solo urbano;
- XIII. em terrenos situados em um raio de 100 m (cem metros) ao redor dos cruzamentos onde estejam previstos, pela lei do sistema viário básico, a execução de cruzamentos rotulados;
- XIV. em terrenos onde for necessária a sua utilização para o sistema de controle da erosão urbana, conforme lei municipal de uso e ocupação do solo;
- XV. em terrenos situados nas vilas rurais.

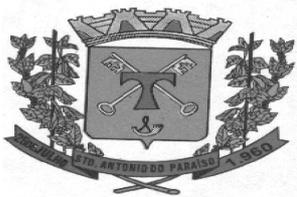
Art. 9º Somente o proprietário da área poderá efetuar o parcelamento ou unificação com o respectivo título de propriedade do imóvel.

Parágrafo único. Se 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.

CAPÍTULO IV DAS CONDIÇÕES PARA O PARCELAMENTO MEDIANTE LOTEAMENTO

Art. 10 Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

- I. só poderão ser loteadas as áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério da prefeitura municipal;
- II. os lotes obedecerão às dimensões mínimas estabelecidas nas tabelas de parâmetros da lei do zoneamento do uso e ocupação do solo urbano;
- III. ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva de área não edificável de, no mínimo, 30m (trinta metros) de cada margem;
- IV. ao longo de dutos, ferrovias e rodovias será obrigatória a reserva de faixa não edificável, segundo exigências dos órgãos reguladores específicos;
- V. as quadras terão 150m (cento e cinquenta) metros de comprimento máximo e 40m (quarenta) metros de comprimento mínimo;
- VI. as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes e projetadas, obedecendo a hierarquia, dimensões e normas complementares referentes às vias, definidos na Lei de Sistema Viário;
- VII. o arruamento deverá harmonizar-se com a topografia local;
- VIII. o proprietário da área cederá à prefeitura municipal, sem ônus para este, uma percentagem mínima de 35% da área a lotear, formada no mínimo, por área de equipamento comunitário ou urbano, área de preservação ambiental, área de lazer, arruamento e área não edificável quando houver, conforme o Art. 11.



Prefeitura Municipal de Santo Antonio do Paraíso

CNPJ Nº 75.832.170/0001-31

ESTADO DO PARANÁ

Santo Antonio do Paraíso - Estado do Paraná

Art. 11 As áreas públicas não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser parcelada, salvo nas Zonas Especiais de Interesse Social que serão fixadas pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal e Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§1º A porcentagem de áreas públicas deverão contemplar:

- a) 10% (cinco por cento) da área total do empreendimento destinado ao uso institucional, não podendo esta área ser menor que 500m²;
- b) 5% (dez por cento) da área total do empreendimento destinada a espaços livres de uso público, excluídas as Áreas de Preservação Permanente (APP);
- c) 15% (quinze por cento) da área total do empreendimento destinada as vias de circulação.

§2º 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 Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

§3º Para execução do empreendimento, os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento dos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal e Estadual, inclusive órgão ambiental.

§4º Caso o sistema viário seja solucionado de forma eficiente, utilizando menos de 15% (quinze por cento) o restante deverá ser transferido ao Município como parte da área institucionalm sem ônus para este.

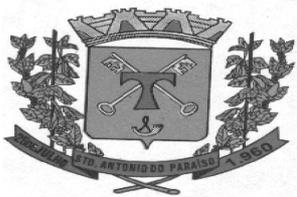
Art. 12 As vias do loteamento deverão harmonizar-se com a superfície topográfica local, ter pavimentação em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ) com base, sub-base e subleito executados com material e espessura adequada para garantir o tempo de vida útil do pavimento de, no mínimo, 05 (cinco) anos.

§5º Em caso de áreas sujeitas a erosão o tipo de pavimentação das vias poderá ser alterado, considerando a melhor adequabilidade à contenção da erosão urbana.

§6º As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, deverão ter largura mínima de 5% (cinco por cento) do comprimento total e nunca inferior a 3,00m (três metros) e com uma declividade máxima de 8% (oito por cento).

Art. 13 Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário ou loteador recebendo, no mínimo:

- I. demarcação das quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas, através de marcos que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições até 1 (um) ano após a aprovação do loteamento;
- II. rede de drenagem de águas pluviais de acordo com as normas do órgão municipal competente;
- III. rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da respectiva concessionária;
- IV. rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública de acordo com as normas da respectiva concessionária;
- V. pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias de circulação e de acesso, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na lei do sistema viário do município;
- VI. arborização dos passeios e canteiros, com a densidade mínima de uma árvore por lote, de acordo com especificação da prefeitura municipal;
- VII. recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encosta, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar.



Prefeitura Municipal de Santo Antonio do Paraíso

CNPJ Nº 75.832.170/0001-31

ESTADO DO PARANÁ

Santo Antonio do Paraíso - Estado do Paraná

§7º Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento a rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

§8º Os parcelamentos situados ao longo de rodovias Estaduais ou Municipais deverão conter ruas marginais paralelas com largura mínima de 15,00m (quinze metros), além das respectivas faixas de domínio, conforme disposições do órgão competente.

§9º A Prefeitura Municipal exigirá para aprovação do loteamento a reserva de faixa não edificável, quando conveniente e necessário na frente, lado ou fundo do lote para rede de água, esgoto, drenagem e outros equipamentos urbanos;

§10º Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em pelo menos 20% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para a respectiva zona nos lotes de meio de quadra, tanto para loteamento quanto para desmembramento.

§11º As especificações apresentadas nesta Seção I deverão estar vinculadas a estudo técnico pontual, devidamente acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) específica.

§12º 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.

§13º 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.

§14º No caso de loteamento industrial poderá o Conselho de Desenvolvimento Municipal permitir que, parte da área institucional a ser reservada ao uso público, seja doada ao Município fora dos limites do loteamento, em lote vazio ou edificado e em valores equivalentes.

CAPÍTULO V DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O LOTEAMENTO

Art. 14 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;



Prefeitura Municipal de Santo Antonio do Paraíso

CNPJ Nº 75.832.170/0001-31

ESTADO DO PARANÁ

Santo Antonio do Paraíso - Estado do Paraná

- 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;
- e) mês e ano do levantamento topográfico;
- f) referência de nível;
- g) 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;
- h) pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo;
- i) 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.

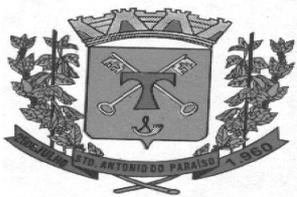
Art. 15 O órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com as Instituições Legais Federal, Estadual e Municipal existentes, expedirá as DIRETRIZES GERAIS de loteamento, as quais fixarão:

- 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.

§15º 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.

§16º 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. 16 As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.



Prefeitura Municipal de Santo Antonio do Paraíso

CNPJ Nº 75.832.170/0001-31

ESTADO DO PARANÁ

Santo Antonio do Paraíso - Estado do Paraná

DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 17 O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano 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 1:2000 (um por dois mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou representante, indicando:
 - a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;
 - b) Localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;
 - c) Arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
 - d) Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras;
- III. O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- IV. Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:10.000 (um por dez mil), com indicação do norte magnético, da área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência.

§17º As pranchas de desenho devem obedecer a normatização definida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

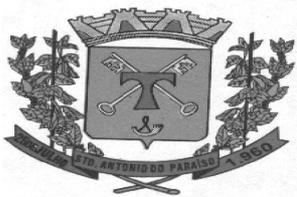
§18º Os projetos do loteamento deverão ser apresentados sobre planta de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com o transporte de coordenadas, a partir dos marcos existentes das redes primária ou secundária, no mesmo sistema de coordenadas horizontais – UTM e altitudes geométricas da base cartográfica do município, observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

§19º Caberá à Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Paraíso fornecer as informações relativas à localização, coordenadas e altitudes dos marcos da rede primária mais próxima do local do loteamento.

Art. 18 Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais legislações superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos equipamentos e serviços urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

- I. as vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário básico da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;
- II. a fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a lei de uso e ocupação do solo;
- III. localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários das áreas livres de uso público e das áreas verdes;
- IV. as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;
- V. relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§20º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computados o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada;



Prefeitura Municipal de Santo Antonio do Paraíso

CNPJ Nº 75.832.170/0001-31

ESTADO DO PARANÁ

Santo Antonio do Paraíso - Estado do Paraná

§21º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia;

§22º A aceitação da Consulta Prévia não implica em aprovação da proposta de loteamento.

CAPÍTULO VII DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 19 Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará o anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:

§23º Planta de situação da área a ser loteada, na escala 1:10.000 (um por dez mil), em 02 (duas) vias com as seguintes informações:

- I. orientação magnética e verdadeira;
- II. equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1.000 m (mil metros);

§24º Os desenhos do Anteprojeto de Loteamento, na escala 1:2.000 (um por dois mil), em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:

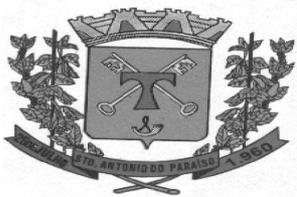
- I. orientação magnética e verdadeira;
- II. subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- III. dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;
- IV. sistema de vias com respectivas larguras;
- V. curvas de nível, atuais e projetadas, na equidistância de 1,00m (um metro);
- VI. perfis longitudinais na escala 1:2.000 (um por dois mil) e transversais na escala 1:500 (um por quinhentos) de todas as vias de circulação;
- VII. indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VIII. indicação das áreas que perfazem, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio do município, e outras informações, em resumo, sendo:
 - a) área total do parcelamento.
 - b) área total dos lotes;
 - c) área pública: área destinada à circulação; área verde, área destinada a equipamento comunitário, praças e jardins.

§25º As pranchas de desenho devem obedecer a normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§26º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART devidamente recolhida junto ao CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT devidamente recolhida junto ao CAU.

§27º O prazo máximo para estudos e aprovação do anteprojeto, cumpridas todas as exigências da Prefeitura Municipal pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO VIII DO PROJETO DE LOTEAMENTO



Prefeitura Municipal de Santo Antonio do Paraíso

CNPJ Nº 75.832.170/0001-31

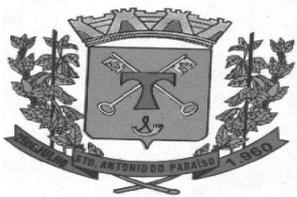
ESTADO DO PARANÁ

Santo Antonio do Paraíso - Estado do Paraná

Art. 20 Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

§28º Plantas e desenhos exigidos Art. 19 desta Lei, em 04 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:

- I. denominação do loteamento;
- II. memorial descritivo do loteamento, 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.
- III. levantamento planialtimétrico georreferenciado em UTM - SIRGAS 2000.
- IV. indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- V. a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e também dos que serão implantados.
- VI. 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:
 - e) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
 - f) arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;
 - g) vias de circulação, existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
 - h) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas: escala horizontal 1:1000 (um para mil), escala vertical e transversal 1:100 (um para cem);
 - i) 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;
 - j) curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de um metro;
 - k) orientação magnética e verdadeira do norte;
 - l) mês e ano do levantamento topográfico;
 - m) referência de nível;
 - n) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - o) subdivisão das quadras em lotes georreferenciados, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
 - p) 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.
- VII. Quadro Estatístico de Áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:



Prefeitura Municipal de Santo Antonio do Paraíso

CNPJ Nº 75.832.170/0001-31

ESTADO DO PARANÁ

Santo Antonio do Paraíso - Estado do Paraná

- q) área total do imóvel a ser loteado;
- r) área total do arruamento;
- s) área total dos lotes e quadras;
- t) área total das áreas públicas.

VIII. Planta de Diretrizes e Matrícula do Imóvel - em duas vias impressas em papel.

§29º Deverão ainda, fazer parte do projeto de loteamento, as seguintes peças gráficas, referentes a obras de infraestrutura exigida, em duas cópias impressas e uma cópia digital, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes do Executivo Municipal e Conselho de Desenvolvimento Municipal:

- I. projeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros, contendo: 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;
- II. projeto da rede de abastecimento de água e adequações necessárias para ligação na rede existente;
- III. projeto da rede de esgotamento sanitário ou indicação de solução de tratamento individual composto por laudo emitido por órgão oficial e/ou concessionária declarando a inexistência de rede;
- IV. 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;
- V. projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- VI. projeto de arborização de vias e logradouros públicos, inclusive quando canteiro e sua composição paisagística;
- VII. 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.
- VIII. projeto de outras obras de infraestrutura que a prefeitura municipal julgue necessárias;

§30º As pranchas devem obedecer às características indicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

§31º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART devidamente recolhida junto ao CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT devidamente recolhida junto ao CAU.

§32º Deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal 6766/79 e demais cláusulas que especifiquem:

- I. o compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;
- II. o prazo da execução da infraestrutura, constante nesta lei;
- III. a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras de infraestrutura;
- IV. a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a lei federal;



Prefeitura Municipal de Santo Antonio do Paraíso

CNPJ Nº 75.832.170/0001-31

ESTADO DO PARANÁ

Santo Antonio do Paraíso - Estado do Paraná

V. o enquadramento do lote no mapa de uso e ocupação do solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§33º Documentos relativos a área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

- I. título de propriedade;
- II. certidões negativas de tributos municipais.

§34º O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO IX DA APROVAÇÃO E REGISTRO DO LOTEAMENTO

Art. 21 Somente com todos os elementos projeto definitivo de loteamento de acordo, a Prefeitura Municipal procederá dos elementos apresentados.

§35º A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§36º A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e militares, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça às exigências e não prejudique o interesse público.

Art. 22 Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura baixará Decreto de Aprovação de Loteamento e expedirá Alvará de Loteamento.

§37º No Decreto de Aprovação de Loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato do seu Registro.

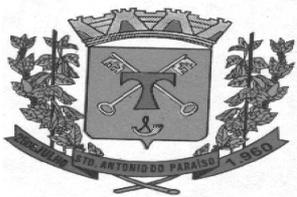
§38º O responsável técnico pela fiscalização emitirá Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo, sua evolução gradual, a observância dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos Projetos Complementares e a observância das normas de segurança, podendo em qualquer caso, o órgão municipal, solicitar a fiscalização do Corpo de Bombeiros.

Art. 23 O loteador deverá apresentar à Prefeitura Municipal, antes da liberação do Alvará de Loteamento, os projetos de execução descritos no Art. 20, previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducar a aprovação do projeto de loteamento.

Parágrafo único. Nessa etapa serão solicitados orçamento e cronograma físico-financeiro para execução dos projetos mencionados no caput desse artigo.

Art. 24 No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e 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;
- II. executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis em vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;
- III. permitir a fiscalização permanente da prefeitura durante a execução das obras e serviços;
- IV. não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução, a que se refere o Art. 26, para garantia da execução das obras;
- V. não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta lei ou assumidas no termo de compromisso;



Prefeitura Municipal de Santo Antonio do Paraíso

CNPJ Nº 75.832.170/0001-31

ESTADO DO PARANÁ

Santo Antonio do Paraíso - Estado do Paraná

Parágrafo único. O prazo para a execução das obras e serviços será combinado entre o loteador e a Prefeitura, quando da aprovação do projeto de loteamento, não podendo ser, este prazo, superior a 02 (dois) anos.

Art. 25 No Termo de Compromisso deverá constar especificamente as obras, os serviços e o prazo fixado para sua execução e o loteador/ 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;
- 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.

Art. 26 Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo total dos serviços.

§39º A avaliação dos imóveis caucionados será realizada por comissão, especialmente designados pelo Prefeito Municipal, sob a análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§40º A área objeto da caução deverá situar-se dentro do território do Município.

§41º O valor da área de caução será calculado, para efeito deste Artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§42º A Prefeitura poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida em que os serviços e obras forem sendo concluídos.

§43º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

Art. 27 Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando:

- I. Título de propriedade do imóvel.
- II. Histórico dos Títulos de Propriedade do Imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes.
- III. Certidões Negativas:
 - a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
 - b) de ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;
 - c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública.
- IV. Certidões:
 - a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
 - b) de ações pessoais relativas ao loteador pelo período de 10 (dez) anos;



Prefeitura Municipal de Santo Antonio do Paraíso

CNPJ Nº 75.832.170/0001-31

ESTADO DO PARANÁ

Santo Antonio do Paraíso - Estado do Paraná

- c) de ônus reais relativos ao imóvel;
- d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

- V. Cópia do ato de aprovação do loteamento.
- VI. Cópia do Termo de Compromisso e Cronograma de Execução das obras exigidas.
- VII. Exemplar do Modelo de Contrato de Compra e Venda.
- VIII. Declaração do cônjuge do requerente de que consente o registro do loteamento.

§44º 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.

§45º O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo.

Art. 28 Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá à Prefeitura, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§46º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos.

§47º Após a vistoria a Prefeitura expedirá um Laudo de Vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais, baixará também Decreto de Aprovação de Implantação do Traçado e infraestrutura de Loteamento.

§48º O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela em questão esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por esta Lei.

Art. 29 Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§49º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal.

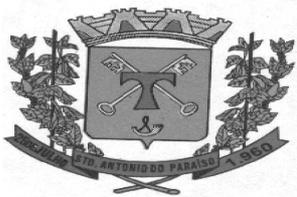
§50º Quando houver mudança substancial do Plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do Alvará e baixando-se novo Decreto.

Art. 30 A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Art. 31 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 expresso 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. 32 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.



Prefeitura Municipal de Santo Antonio do Paraíso

CNPJ Nº 75.832.170/0001-31

ESTADO DO PARANÁ

Santo Antonio do Paraíso - Estado do Paraná

Art. 33 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.

§51º 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.

§52º A liberação das áreas caucionadas poderá ser proporcional ao conjunto de obras e serviços realizados e em funcionamento.

§53º Não caberá, ao Município, qualquer responsabilidade quanto a eventuais divergências referentes a erros de execução, dimensões de quadras ou lotes, quanto a direito de terceiros em relação à área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Art. 34 Esgotados os prazos dispostos no Parágrafo único do Art. 24 desta lei, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal procederá com as seguintes disposições:

- I. promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados, que se constituirão em bem público do Município;
- II. poderá executar as obras que restarem e/ou poderá solicitar convênios e parceiros para o término das obras, cobrando do do loteador, por meio de processo administrativo ou judicial, os custos acrescidos de 15% (quinze por cento) a título de administração;
- III. aplicará multa e demais sanções administrativas cabíveis conforme Capítulo XVI.

Art. 35 Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pelo Município, ainda que implantados ou em fase de implantação, deverão procurar o Município para regularizar os referidos parcelamentos, adequando-os às exigências desta Lei.

CAPÍTULO X DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 36 Ao desmembramento, aplicam-se as mesmas disposições e exigências desta Lei para o loteamento, principalmente quanto à doação de áreas para o Município, necessárias para a continuidade de vias ou implantação de equipamentos urbanos comunitários.

Art. 37 O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de:

- I. título de propriedade, certidão negativa;
- II. planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:
 - a) Situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;
 - b) Tipo de uso predominante no local;
 - c) Áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) Zona(s) à qual pertence este imóvel;
 - d) Divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, com as respectivas áreas;
 - e) Dimensões lineares e angulares;
 - f) Perfis do terreno.



Prefeitura Municipal de Santo Antonio do Paraíso

CNPJ Nº 75.832.170/0001-31

ESTADO DO PARANÁ

Santo Antonio do Paraíso - Estado do Paraná

g) Indicação das edificações existentes;

§54º As pranchas de desenho devem obedecer normatização definida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

§55º Os projetos de desmembramento e remembramento deverão ser apresentados sobre planta de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com o transporte de coordenadas, a partir dos marcos existentes das redes primária ou secundária, no mesmo sistema de coordenadas horizontais – UTM e altitudes geométricas da base cartográfica do município, observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

§56º Caberá à Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Paraíso fornecer as informações relativas à localização, coordenadas e altitudes dos marcos da rede primária mais próxima do local do loteamento.

Art. 38 Os projetos de Desmembramento e Remembramento deverão seguir as determinações da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e desta Lei de Parcelamento.

§57º Após examinada e aceita a documentação, será concedida Licença de Desmembramento e Remembramento para averbação no Registro de Imóveis.

§58º Somente após averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação nos mesmos.

Art. 39 O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pela Prefeitura Municipal, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO XI DOS LOTEAMENTOS SOCIAIS

Art. 40 Quando o parcelamento do solo se destinar a programas habitacionais com características sociais e vinculados com entidades públicas, de iniciativa municipal, de entidade ou associação privada, mediante parceria ou participação de entidade financiadora, e que tratem da questão habitacional, tanto em conjuntos habitacionais como em unidades isoladas, serão permitidos nas ZEIS – Zona Especial de Interesse Social e serão aplicados os parâmetros definidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e Lei do Sistema Viário.

Art. 41 Os loteamentos sociais deverão dispor de infraestrutura mínima composta por:

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

Parágrafo único. 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.

Art. 42 Para execução de loteamentos sociais, a entidade, o empreendedor ou a associação responsável pelo parcelamento firmará perante o Município de Santo Antônio do Paraíso um Termo de Compromisso de execução das obras e serviços de infraestrutura, sob pena da não liberação das vendas dos lotes, caso a infraestrutura mínima não seja executada.

CAPÍTULO XII



Prefeitura Municipal de Santo Antonio do Paraíso

CNPJ Nº 75.832.170/0001-31

ESTADO DO PARANÁ

Santo Antonio do Paraíso - Estado do Paraná

DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS DE RECREIO

Art. 43 É permitida a implantação de núcleos residenciais de recreio de baixa densidade em zonas de expansão urbana, com o parcelamento de glebas destinadas à formação de chácaras de lazer.

Art. 44 Os parcelamentos do solo para formação de núcleos residenciais de recreio devem atender ao disposto na Lei 6766/79, nas leis vigentes para loteamento, na regulamentação definida nesta lei, e ao seguinte:

- I. Serão exigidos do loteador os mesmos serviços de infraestrutura exigidos para o loteamento urbano;
- II. Deverão adequar-se ao estabelecido nas diretrizes viárias, não interrompendo a continuidade de vias nas categorias diversas;
- III. Pelo menos uma testada deve estar voltada para a via pública;
- IV. Os serviços de infraestrutura são de responsabilidade do loteador, devendo serem caucionados os serviços de rede de água potável, rede compacta de energia elétrica, galerias pluviais;
- V. Deverá constar nos contratos de compra e venda que os serviços de iluminação pública, meio-fio com sarjeta, saneamento básico, mureta e passeio, arborização e pavimentação asfáltica serão de responsabilidade dos adquirentes;
- VI. A área mínima das chácaras será de 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), não podendo estas sofrer qualquer tipo de fracionamento que resulte em área inferior à citada;
- VII. A profundidade mínima admissível dos lotes é de 60m (sessenta metros), com declividade média de no máximo 15%, medida no comprimento do lote; e a partir deste valor para cada ponto percentual verificado na declividade do terreno devem-se adicionar 6,50 m (seis metros e cinqüenta centímetros) à profundidade mínima estabelecida;
- VIII. A largura mínima admissível é de 25 m (vinte e cinco metros) em terrenos cuja declividade média seja inferior a 10% (dez por cento), verificada no sentido da largura, e no intervalo de 10% (dez por cento) e 29% (vinte e nove por cento) para todo percentual verificado na inclinação do terreno deve-se adicionar 0,50 m (cinqüenta centímetros) à largura mínima estabelecida;
- IX. Traçado um raio de 3.000 m (três mil metros) centrado na gleba a lotear, nele deverá constar a existência de escola de Ensino Fundamental em atividade com capacidade técnica instalada de modo a absorver aumento de demanda na ordem de 20% da ocupação projetada do novo empreendimento;
- X. A pedido do loteador, poderá o parcelamento ser liberado para construção quando concluídos pelo menos os serviços de rede de água potável, rede compacta de energia elétrica, galerias pluviais e modelamento;
- XI. Sobre cada unidade de chácaras serão admitidas no máximo duas edificações (residência e casa do caseiro ou residência e galpão).

Parágrafo único. Havendo interesse na mudança de destinação do uso do solo, no parcelamento de que trata este artigo, deverão primeiramente estar concluídos todos os serviços de infraestrutura constantes nos contratos de compra e venda.

Art. 45 O parcelamento de chácaras de lazer para criar núcleos residenciais de recreio não fica isento dos demais parâmetros de aprovação e execução de parcelamentos.

CAPÍTULO XIII DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 46 Considera-se loteamento fechado a subdivisão de uma gleba em lotes destinados 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



Prefeitura Municipal de Santo Antonio do Paraíso

CNPJ Nº 75.832.170/0001-31

ESTADO DO PARANÁ

Santo Antonio do Paraíso - Estado do Paraná

vias de circulação, nas quais a entidade permissionária restringirá o acesso, mediante interposição de portarias e muros em todo o perímetro.

Art. 47 O Loteamento Fechado tem as seguintes características:

- I. esta contemplado na Lei Federal nº 6.766/79;
- II. não se obriga a fração ideal nem área comum;
- III. tem áreas públicas nos seus limites;
- IV. é regido por estatuto social que é registrado no CPJ;
- V. pode ter acesso controlado.

Art. 48 Aplica-se aos loteamentos fechados, no que couber, as disposições relativas aos demais loteamentos, observando-se o seguinte:

- I. reserva de área de 5% (cinco por cento) para uso institucional, limítrofe e com acesso externo ao empreendimento;
- II. 5% (cinco por cento) da gleba reservada às áreas verdes, podendo ser internas ou externas ao loteamento;
- III. 25% (vinte e cinco 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 25% definidos neste inciso.

Parágrafo único. A área destinada a fins institucionais deverá ter frente para a via pública, devendo estar obrigatoriamente fora da área fechada do loteamento, sendo proibido o fechamento de vias municipais existentes.

Art. 49 O projeto de loteamento fechado, para ser aprovado pela Prefeitura Municipal, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, através do Plano Diretor no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações em vigor.

Art. 50 A implantação do loteamento fechado não poderá interromper o prolongamento das vias públicas, em especial àquelas classificadas na Lei do Sistema Viário.

Parágrafo único. As vias internas ao loteamento fechado, deverão ter no mínimo a dimensão de uma faixa de rolamento de via local e a duas calçadas, conforme Lei do Sistema Viário e poderão terminar em rua sem saída, desde que possua bolsão de retorno.

Art. 51 Para fins de uso e ocupação do solo as edificações de loteamento fechado deverão obedecer aos parâmetros previstos nas Leis do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano e do Sistema Viário.

Art. 52 No caso de extinção do loteamento fechado, 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. 53 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 loteamento fechado.



Prefeitura Municipal de Santo Antonio do Paraíso

CNPJ Nº 75.832.170/0001-31

ESTADO DO PARANÁ

Santo Antonio do Paraíso - Estado do Paraná

§59º 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.

§60º 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. 54 Os contratos padrão de promessa de venda de lotes devem conter, além dos requisitos do Art. 26 da Lei 6.766/1979, cláusula específica de ciência do compromissário comprador sobre os direitos e obrigações da concessão de uso de áreas públicas.

Art. 55 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. 56 As divisas da área a ser fechada, lindeiras às vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico proposto pelo empreendedor a ser aprovado pelo Município, sendo do condomínio ou associação a responsabilidade de conservação deste tratamento paisagístico.

§61º O elemento de fechamento da divisa do loteamento, como cercas, muros e afins, terá altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§62º Nos locais onde o fechamento do loteamento estiver diretamente voltado para a via pública de uso coletivo, o muro ou cerca deverá ser recuado 3,00m (três metros) do meio-fio da via pública, sendo estes 3,00m (três metros) destinados a calçada.

CAPÍTULO XIV DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Art. 57 Considera-se condomínio quando duas ou mais pessoas, naturais ou jurídicas, são proprietárias, simultaneamente, de um mesmo bem de raiz, cada uma titulando parte, fração ou quota ideal sobre o todo.

Art. 58 O Condomínio tem as seguintes características:

- I. esta contemplado na Lei nº 4.591/64;
- II. tem a fração ideal e área comum;
- III. não tem áreas públicas nos seus limites;
- IV. é regido por convenção que é registrado no CRI;
- V. pode ter acesso impedido.

Art. 59 As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§63º Cada unidade é assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§64º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.



Prefeitura Municipal de Santo Antonio do Paraíso

CNPJ Nº 75.832.170/0001-31

ESTADO DO PARANÁ

Santo Antonio do Paraíso - Estado do Paraná

Art. 60 O projeto de condomínio deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, através do Plano Diretor no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações em vigor.

§65º As vias internas do condomínio deverão ter no mínimo a dimensão de uma faixa de rolamento de via local e a duas calçadas, conforme Lei do Sistema Viário e poderão terminar em rua sem saída, desde que possua bolsão de retorno.

§66º Para fins de uso e ocupação do solo as edificações de loteamento fechado deverão obedecer aos parâmetros previstos na zona que se situe, em conformidade com a Lei do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano vigente.

Art. 61 Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

Parágrafo único. Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

Art. 62 Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§67º Será feito o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§68º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§69º No caso de conjunto de edificações, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas.

Art. 63 Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

CAPÍTULO XV DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES E DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 64 A regularização fundiária no Município de Santo Antônio do Paraíso seguirá o disposto na legislação federal sobre o tema, sito a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e outras normas que possam ser aprovadas com data posterior a da publicação desta Lei.

Art. 65 O proprietário de parcelamento já existente e não aprovado pela autoridade municipal anteriormente a esta Lei, deverá apresentar-se ao órgão competente do Município, para fins de regularização da área em questão, no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a publicação desta Lei, sob pena de aplicação das sanções previstas e demais providências cabíveis pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 66 Visando solucionar os problemas de infraestrutura, contabiliza-se o prazo de 2 (dois) anos, a partir da aprovação dessa lei para a regularização.

CAPÍTULO XVI DAS PENALIDADES



Prefeitura Municipal de Santo Antonio do Paraíso

CNPJ Nº 75.832.170/0001-31

ESTADO DO PARANÁ

Santo Antonio do Paraíso - Estado do Paraná

Art. 67 A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na Lei Federal n.º 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções:

- I. embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;
- II. interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;
- III. multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração, conforme estipula o Código de Posturas do Município;
- IV. simples advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.

Art. 68 O embargo, a intervenção ou a interdição serão comunicados ao interessado mediante notificação oficial do Poder Público.

Art. 69 A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da intervenção da interdição ou da cassação do alvará de licença para parcelamento.

Art. 70 Toda ação que contrarie a disposição desta Lei, é considerada crime contra a Administração Pública, conforme Art. 50 da Lei Federal nº 6.766/79 e sua alteração, sujeito à reclusão, cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa da seguinte forma:

- I. multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) salários mínimos vigente, em caso de o loteador:
 - a) dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes;
 - b) dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;
 - c) fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.
 - d) registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes;
 - e) registrar o compromisso de compra e venda, a cessão da promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.
- II. multa de 10 (dez) a 100 (cem) salários mínimos vigente, em caso de o loteador:
 - a) 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;
 - b) inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

§70º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§71º A reincidência específica da infração acarretará ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades de construir no Município pelo prazo de dois anos.

Art. 71 Se após a publicação desta Lei, a Prefeitura Municipal obtiver conhecimento da existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela Prefeitura Municipal para o pagamento da multa e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.



Prefeitura Municipal de Santo Antonio do Paraíso

CNPJ Nº 75.832.170/0001-31

ESTADO DO PARANÁ

Santo Antonio do Paraíso - Estado do Paraná

Parágrafo único. Não cumprida as exigências constantes da Notificação de Embargo, será lavrado o Auto de Infração, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 72 A reincidência específica da infração acarretará ao proprietário, multa em dobro do valor da inicial.

CAPÍTULO XVII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 73 Os projetos de parcelamento que, na data da publicação desta Lei, já tiverem sido iniciados mediante aprovação da autoridade municipal, ficam isentos das exigências previstas nesta Lei.

Parágrafo único. Os loteamentos já inscritos, mas não iniciados até a data da publicação desta Lei, poderão se submeter a um processo de revisão da aprovação segundo os padrões físico-urbanísticos fixados por esta Lei e pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Sistema Viário.

Art. 74 A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Município, quanto a eventuais divergências in loco referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrado, desdobrada ou remembrada.

Art. 75 Fica atribuída ao Conselho de Desenvolvimento Municipal e órgão competente do Município a competência de estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

Art. 76 Os casos omissos e as dúvidas de interpretações decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal e órgão competente do Município.

Art. 77 Fica revogada a Lei nº 652, de 06 de julho de 2006.

Art. 78 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Paraíso em 24 de agosto de 2021.

Devanir Martinelli
Prefeito Municipal