



# MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU ESTADO DO PARANÁ

## **LEI COMPLEMENTAR Nº. 119/2006**

**DATA: 27 de Novembro de 2006.**

**EMENTA: DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU/PR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**Eu, Prefeito de Santa Terezinha de Itaipu, Estado do Paraná, FAÇO SABER a todos os habitantes do Município que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:**

### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** Os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de Santa Terezinha de Itaipu são regidos por esta Lei, de acordo com o disposto pela Lei do Plano Diretor em seus Artigos 37 a 42.

**Parágrafo único.** Estão sujeitos às normas desta Lei todos os lotes e glebas no território do Município, inclusive aqueles efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

**Art. 2º.** Para os efeitos desta Lei são definidos como:

- I - Desmembramento:** a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de novas vias e logradouros públicos;
- II - Loteamento:** a subdivisão de áreas em lotes, com abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de novas vias e logradouros públicos;
- III - Remembramento:** a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;
- IV - Condomínio Horizontal ou Loteamento Especial:** Loteamento composto por unidades autônomas à qual cabe uma parte ideal inseparável e indivisível do terreno e de áreas de uso comum, com acesso livre exclusivo dos moradores.

**Parágrafo único.** ~~O licenciamento para o parcelamento do solo para fins de Condomínio Horizontal ou Loteamento Especial está disciplinado na Lei Municipal nº 113/2006, de 25 de setembro de 2006. (Parágrafo suprimido pela Lei Complementar nº 141/2009, de 09/12/2009)~~

### **CAPÍTULO II**

## DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

~~Art. 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Macrozona Urbana definida pelo perímetro urbano em vigor. (Alterado pela Lei Complementar nº 213/2019, de 24 de janeiro de 2019)~~

**Art. 3º** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

I - Na Macrozona Urbana definida pelo perímetro urbano em vigor;

II - Na Macrozona Rural em forma de condomínio que o imóvel teve seu uso alterado de “uso de solo rural para fins urbano” devidamente averbada na matrícula imobiliária.

~~Art. 4º. Na Macrozona Rural só será permitido o desmembramento, de acordo com os parâmetros definidos para a área pelo Macrozoneamento do município, com a prévia anuência da Prefeitura e do INCRA para:~~

~~I – Áreas de interesse turístico;~~

~~II – Exploração do eco turismo ou estância hidromineral;~~

~~III – Chácaras de lazer;~~

~~IV – Glebas que tenha perdido as suas características produtivas e tornado antieconômico o seu aproveitamento agrícola comprovado por laudo técnico assinado por técnico habilitado, e devidamente liberadas pelo INCRA.~~

~~§ 1º. Os desmembramentos de áreas rurais de acordo com o caput deste artigo estão sujeitas cessão de área sem ônus ao Município nas condições estabelecidas pelos Artigos 13 e 14 desta Lei.~~

~~§ 2º. As áreas rurais parceladas nos termos desta Lei ficam sujeitas ao pagamento do IPTU.~~

~~§ 3º. O processo de desmembramento para aprovação no Município será regulamentado pelo Chefe do Poder Executivo através de Decreto. (Alterado pela Lei Complementar nº 132/2008, de 30 de dezembro de 2008)~~

~~Art. 4º. Na Macrozona Rural só será permitido o parcelamento em forma de condomínio, de acordo com os parâmetros definidos para a área pelo Macrozoneamento, com prévia anuência do Município e do INCRA para: (Alterado pela Lei Complementar nº 213/2019, de 24 de janeiro de 2019)~~

**Art. 4º** Na Macrozona Rural só será permitido, com prévia anuência do Município, o parcelamento em forma de condomínio de acordo com os parâmetros definidos para a área pelo Macrozoneamento para:

I – Áreas de interesse turístico;

II – Exploração do eco turismo ou estância hidromineral;

III – Chácaras de lazer;

~~IV – Glebas que tenha perdido as suas características produtivas e tornado antieconômico o seu aproveitamento agrícola comprovado por laudo técnico~~

~~assinado por técnico habilitado, e devidamente liberadas pelo INCRA.~~ (Alterado pela Lei Complementar nº 213/2019, de 24 de janeiro de 2019)

IV - Glebas que tenham perdidos suas características produtivas e tornado antieconômico o seu aproveitamento agrícola, comprovado por laudo técnico assinado por profissional habilitado.

**§ 1º.** O interessado em fazer o condomínio deverá solicitar mediante requerimento ao Executivo Municipal à viabilidade de parcelar o imóvel acompanhado de cópia atualizada da matrícula do imóvel (de no máximo 30 dias), e mapa com a localização do referido imóvel.

**§ 2º.** Após o interessado receber do Executivo Municipal a viabilidade de parcelar o imóvel, o mesmo deverá solicitar consulta prévia mediante requerimento ao Executivo Municipal, acompanhado de cópia atualizada da matrícula do imóvel (de no máximo 30 dias), certidão de ônus e confrontações reais expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais, e projeto do imóvel a ser parcelado em 02 (duas) vias impressas, contendo:

- I - Situação do imóvel, com a indicação das vias existentes e loteamentos próximos;
- II - Tipo de uso predominante no local;
- III - Áreas e testadas mínimas, determinadas por Lei, válida para a zona onde está localizado o imóvel;
- IV - Divisão ou agrupamento dos lotes pretendidos, com as respectivas áreas;
- V - Dimensões lineares, angulares e outras pertinentes;
- VI - Perfis do terreno;
- VII - Indicação da localização e dimensões de edificações existentes;
- VIII - Localização da área de 15% (quinze por cento) a ser doada ao Município, sendo destinada 10% (dez por cento) para reserva técnica e 5% (cinco por cento) para área verde.

**§ 3º.** Cumpridas as etapas dos parágrafos anteriores, o interessado deverá solicitar a aprovação do condomínio mediante requerimento ao Executivo Municipal, acompanhado de cópia atualizada da matrícula do imóvel (de no máximo 30 dias), certidão de ônus e confrontações reais expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais, memorial descritivo e projeto do imóvel a ser parcelado em 02 (duas) vias impressas e uma via em mídia digital, contendo:

- I - Situação do imóvel, com a indicação das vias existentes e loteamentos próximos;
- II - Tipo de uso predominante no local;
- III - Áreas e testadas mínimas, determinadas por Lei, válida para a zona onde está localizado o imóvel;
- IV - Divisão ou agrupamento dos lotes pretendidos, com as respectivas áreas;
- V - Dimensões lineares, angulares e outras pertinentes;
- VI - Perfis do terreno;
- VII - Indicação da localização e dimensões de edificações existentes;
- VIII - Localização da área de 15% (quinze por cento) a ser doada ao Município, sendo destinada 10% (dez por cento) de reserva técnica e 5% (cinco por cento) de área verde.

~~§ 4º. Todas as peças do projeto mencionados nos parágrafos 3º e 4º deverão ser assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e o responsável técnico, devendo este indicar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA e o número do seu registro na Prefeitura. (Alterado pela Lei Complementar nº 213/2019, de 24 de janeiro de 2019)~~

§4º Todas as peças do projeto mencionados nos parágrafos 3º e 4º deverão ser assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e o responsável técnico, devendo este indicar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil – CAU.

§ 5º. O Município somente concederá licença para construção, após o registro do condomínio junto ao Registro de Imóveis e a execução das infra-estruturas, cabendo o município autorizar construções quando da execução de no mínimo de 50% (cinquenta por cento) das infra-estruturas.

~~§ 6º. O proprietário deverá implantar no mínimo a rede de energia elétrica com iluminação pública, meio-fio, pavimentação com poliedro irregular, rede de abastecimento de água potável, rede de galerias de águas pluviais. (Alterado pela Lei Complementar nº 213/2019, de 24 de janeiro de 2019)~~

§6º O proprietário deverá implantar no condomínio, no mínimo, as seguintes infra-estruturas: meio-fio; pavimentação asfáltica; calçada em paver com piso podotátil; sinalização viária vertical e horizontal; rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública; rede de água potável; rede de galerias de águas pluviais; arborização e fechamento em torno do condomínio com alambrado ou muro

§ 7º. Quaisquer outros tipos de infra-estruturas necessárias no condomínio e a manutenção das infra-estruturas existentes ocorrerão com o ônus dos proprietários.

§ 8º. A coleta do lixo doméstico e entulhos de qualquer natureza e seu destino final são de responsabilidade e ônus dos condôminos.

§ 9º. A criação e manutenção de animais na área do Condomínio serão regulamentados e disciplinados em Assembléia dos respectivos condôminos.

§ 10. O comprimento máximo das quadras será de 1.000,00 (mil) metros e a largura de no mínimo de 100,00 (cem) metros, o arruamento será de no mínimo de 12,00 (doze) metros de largura sendo no mínimo 7,00 (sete) metros de pista de rolamento, e os demais parâmetros urbanísticos serão de acordo com a legislação municipal vigente.

§ 11. O proprietário da área cederá sem ônus ao Município no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a parcelar para áreas destinadas ao arruamento, a reserva técnica e a área verde, obedecendo:

I - Para efeitos de cálculo da percentagem mínima de 35% (trinta e cinco por cento) a ser cedida ao Município, a área máxima destinada ao sistema de arruamento será de 20% (vinte por cento) da área total a ser desmembrada; a área mínima destinada

à reserva técnica de 10% (dez por cento) e a de áreas verdes de 5% (cinco por cento) da área total a ser desmembrada.

II - As áreas de preservação de fundo de vale não entrarão no cálculo a que se refere o parágrafo 10.

III - As áreas de Reserva Florestal Legal que estiverem averbadas na matrícula do imóvel a ser parcelado entrará no cálculo da área verde, inclusive para completar os 35% (trinta e cinco por cento), caso o arruamento não atinja 20% (vinte por cento) do total da área.

~~§12~~ Ao longo das faixas de domínio de rodovias, ferrovias e linhas de alta tensão, é obrigatório a reserva de faixa non aedificandi de 15,00m (quinze metros) de cada lado. (Alterado pela Lei Complementar nº 221/2019, de 12 de dezembro de 2019)

§12 Ao longo das faixas de domínio das ferrovias, linhas de alta tensão, ao longo de águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva a reserva de uma faixa não edificável de 15,00m (quinze metros) de cada lado.

§12-A Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 5 (cinco) metros de cada lado. (Incluído pela Lei Complementar nº 221/2019, de 12 de dezembro de 2019)

~~§ 13. Os acessos aos condomínios obedecerão aos seguintes critérios:~~

~~I – Nas rodovias estaduais deverá haver anuência do DER – Departamento de Estradas de Rodagem do Paraná; (Alterado pela Lei Complementar nº 213/2019, de 24 de janeiro de 2019)~~

§13 Os acessos aos condomínios obedecerão aos seguintes critérios:

I – Nas rodovias federais e estaduais deverá haver anuência prévia dos órgãos competentes.

II – Todas as despesas com abertura de novos acessos serão custeadas pelo proprietário do imóvel parcelado.

§ 14. As áreas rurais parceladas nos termos desta lei ficam sujeitas ao pagamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano). (Redação dada pela Lei Municipal nº. 132/2008, de 30.12.2008)

§15 Fica de responsabilidade do proprietário, o cancelamento de cadastro ou atualização da área remanescente junto ao INCRA. (Redação dada pela Lei Complementar nº 213/2019, de 24 de janeiro de 2019)

**Art. 5º.** Não será permitido o parcelamento do solo em áreas:

~~I – De mananciais e nascentes, independente do relevo do terreno; (Redação dada pela Lei Complementar nº 213/2019, de 24 de janeiro de 2019)~~

I - De mananciais e nascentes, salvo quando os terrenos forem de baixa densidade demográfica, assim considerado lotes iguais ou superiores a 1.500,00 m<sup>2</sup> cada, ou com implantação de rede coletora de esgoto;

II – De terrenos alagadiços ou sujeitos a inundação, salvo quando drenados e dado destino às águas pluviais;

- III – Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- IV – Terrenos situados em fundos de vale, áreas de proteção ambiental e reserva ecológica;
- V – Áreas de risco de erosão e sanitário, salvo quando saneados;
- ~~VI – Terrenos em faixas laterais de redes de alta tensão, ferrovias e dutos; (Redação dada pela Lei Complementar nº 213/2019, de 24 de janeiro de 2019)~~
- VI - Terrenos em faixas laterais ou dentro das servidões de passagens de redes de alta tensão, ferrovias e dutos;
- VII – Onde não seja possível o esgotamento sanitário mediante rede coletora ou fossa séptica;
- VIII – Terrenos onde as condições geológicas não permitam a construção;
- IX – Terrenos de interesse público como não parceláveis delimitados pelo Município, Estado ou a União;
- X - Áreas de degradação ambiental, salvo se reparadas pelo proprietário.

**Parágrafo único.** O Município poderá exigir laudo técnico para a comprovação das condições do terreno para a aprovação do parcelamento.

#### **CAPÍTULO IV DOS LOTEAMENTOS**

**Art. 6º.** Os projetos de loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos para a sua aprovação:

- I – Possuir área com acesso direto à via pública em boas condições de tráfego;
- ~~II – Não faça divisa com loteamentos que tenham menos de 50% (cinquenta por cento) de sua área efetivamente ocupada. (Suprimido pela Lei Complementar nº 137/2009, de 10 de novembro de 2009)~~
- III - Permitam a ligação com as vias públicas adjacentes sem solução de continuidade, respeitando a hierarquia e o dimensionamento do Sistema Viário;
- ~~IV – Possuírem comprimento máximo da quadra igual a 220,00m (duzentos e vinte metros) e a largura mínima de 60,00 m (sessenta metros), salvo determinação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano; (Alterado pela Lei Complementar nº 154/2010, de 08 de dezembro de 2010)~~
- IV – A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 250m (duzentos e cinquenta metros), salvo determinação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano; (Redação dada pela Lei Complementar nº 154/2010, de 08 de dezembro de 2010)
- V – O proprietário deverá construir sob sua exclusiva responsabilidade e custo, as seguintes melhorias:
  - ~~a. As vias públicas deverão possuir meio-fio e serem revestidas com pavimentação asfáltica de acordo com as especificações mínimas a serem fornecidas pela Secretaria Municipal de Planejamento;~~
  - ~~b. As calçadas de acordo com projetos padronizados a serem fornecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento;~~



~~b1. As faixas das calçadas não revestidas com pavimento impermeável deverão ser gramadas;~~ (Alterado pela Lei Complementar nº 154/2010, de 08 de dezembro de 2010)

a. As vias públicas deverão possuir meio-fio e serem revestidas com pavimentação asfáltica de acordo com as especificações mínimas a serem fornecidas pela Secretaria Municipal de Planejamento, além da sinalização viária horizontal e vertical de acordo com o Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito em consonância com o Código de Trânsito Brasileiro (CTB) em vigor; (Redação dada pela Lei Complementar nº 154/2010, de 08 de dezembro de 2010)

b. Nos passeios públicos deverão ser executadas calçadas com largura mínima de 50% (cinquenta por cento) do passeio em bloco intertravado em concreto de 4,0 cm (quatro centímetros) – Paver com resistência mínima de 35 Mpa, incluindo uma faixa de 30,0 cm (trinta centímetros) de piso podotátil, além de rampa pré-fabricada em concreto, para garantir acessibilidade universal para os usuários do sistema conforme legislação em vigor, bem como a nomenclatura das vias, sendo que o restante dos passeios deverão ser gramadas; (Redação dada pela Lei Complementar nº 154/2010, de 08 de dezembro de 2010)

c. A rede de galerias de águas pluviais;

d. A rede de abastecimento de água aprovada pela SANEPAR;

e. A rede de distribuição de energia elétrica de acordo com a COPEL;

~~f. A rede de iluminação pública com no mínimo, a instalação de luminárias mistas de 400 w em postes de concreto padrão COPEL;~~ (Alterado pela Lei Complementar nº 154/2010, de 08 de dezembro de 2010)

f. Rede de iluminação pública com no mínimo, a instalação de braços com luminárias de acordo com as especificações mínimas a serem fornecidas pela Secretaria Municipal de Planejamento em postes de concreto padrão COPEL – Companhia Paranaense de Energia Elétrica. (Redação dada pela Lei Complementar nº 154/2010, de 08 de dezembro de 2010)

g. A pavimentação asfáltica, a drenagem e a contenção em áreas expostas à erosão urbana;

h. A rede coletora de esgotos aprovada pela SANEPAR;

i. Projeto de arborização pública, de acordo com as espécies e porte indicado pela Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente.

VI – O proprietário deverá fazer a demarcação das quadras e dos lotes.

**Art. 7º.** Os parcelamentos de glebas situadas ao longo de rodovias e ferrovias Federais, Estaduais ou Municipais, deverão conter ruas marginais com largura mínima de 20,00 m (vinte metros) paralelas à faixa de domínio das referidas vias.

**Parágrafo único:** Para efeito da aplicação deste Artigo a faixa de domínio das estradas municipais é de 20,00 (vinte metros) para cada lado do eixo da via.

**Art. 8º.** As áreas mínimas e testadas dos lotes em novos loteamentos, desmembramentos e remembramentos, são as estipuladas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 9º.** O proprietário da área cederá sem ônus ao Município no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a parcelar para áreas destinadas a vias públicas, a reserva técnica para a implantação de equipamentos urbanos, comunitários e institucionais, bem como para espaços livres de uso público e áreas verdes.

§ 1º. As áreas destinadas à reserva técnica, espaços livres de uso público e áreas verdes serão escolhidos pelo órgão competente do Município.

§ 2º. As áreas de preservação de fundo de vale não entrarão no cálculo a que se refere o caput deste Artigo, salvo se incluídos na escolha de que trata o parágrafo primeiro.

§ 3º. O Executivo Municipal poderá exigir para a aprovação do loteamento, reserva de faixa não edificável na frente, lateral ou fundo do lote para abrigar a rede de água e esgoto e outros equipamentos urbanos.

§ 4º. Para os efeitos de cálculo da percentagem mínima de 35% a ser cedida ao município:

- a. A área máxima destinada ao sistema de circulação será de 20% (vinte por cento) da área total a ser loteada;
- b. A área mínima destinada para a reserva técnica será de 10% (dez por cento) e a de áreas verdes será de 5% (cinco por cento) da área total a ser loteada;
- c. Se a área destinada às vias públicas for inferior à porcentagem prevista neste artigo, a área necessária para completar esta porcentagem será adicionada à reserva técnica, sendo superior, a área excedente será considerada de utilidade pública;
- d. Se a área de Reserva Florestal Legal existir no próprio imóvel a ser parcelado e constar na matrícula do imóvel, entrará no cálculo da área verde, inclusive para completar os 35% (trinta e cinco por cento), caso o arruamento não atinja 20,00% do total da área. [\(Acrescido pela Lei Complementar nº 141/2009, de 09 de dezembro de 2009\)](#)

~~§ 5º Condomínios horizontais com divisão em frações ideais de terreno, obedecerão aos parâmetros urbanísticos desta Lei, a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e demais normas da lei municipal específica. [\(Alterado pela Lei Complementar nº 141/2009, de 09 de dezembro de 2009\)](#)~~

§ 5º Os parcelamentos de solos em forma de loteamentos especiais ou condomínios horizontais, obedecerão aos parâmetros urbanísticos desta Lei, da Lei de



Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, inclusive das áreas a serem doadas sem ônus ao Município e as dimensões dos lotes.

I. As áreas de Reserva Técnica e Área Verde devem estar localizadas fora do empreendimento quando o parcelamento for pelo processo de condomínio horizontal, com a excessão da Área Verde que poderá existir dentro das divisas do condomínio.

II. Se a área de Reserva Florestal Legal existir no próprio imóvel a ser parcelado e constar na matrícula do imóvel, entrará no cálculo da área verde, inclusive para completar os 35,00% (trinta e cinco por cento), caso o arruamento não atinja 20,00% (vinte por cento) do total da área.

III. As áreas a serem doadas ao Município, são passíveis de permuta por outra de valor equivalente, que serão integradas ao patrimônio do Município, inclusive em forma de loteamento. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 141/2009, de 09 de dezembro de 2009\)](#)

## **CAPÍTULO V DA CONSULTA PRÉVIA**

**Art. 10.** O interessado em aprovar projeto de loteamento deverá solicitar consulta prévia à Prefeitura, para determinar a viabilidade do empreendimento e as diretrizes para o parcelamento do solo e do sistema viário, bem com as demais exigências legais, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I - Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II - Título de propriedade do imóvel atualizado e certidões negativas de tributos municipais;
- III - Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, no mínimo na escala 1:2000 (um por dois mil) assinadas pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal, e uma via em mídia digital, indicando:
  - a. Divisas da propriedade perfeitamente definidas;
  - b. Localização de cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores de grande porte, construções e principais acidentes topográficos existentes na área;
  - c. O arruamento contíguo em todo o perímetro da propriedade com as dimensões das vias;
  - d. A localização de vias de comunicação, infra-estrutura equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de um quilometro assinalados em mapa na escala 1:5000 (um para cinco mil);
  - e. O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

**Parágrafo único.** As pranchas de desenho devem obedecer à normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

**Art. 11.** Determinada a viabilidade do parcelamento, o Executivo Municipal, de acordo com o Plano Diretor e esta Lei, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, indicará as diretrizes do loteamento, na planta planialtimétrica apresentada para consulta prévia:

- I - A definição da zona ou das zonas atingidas pela propriedade, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II - As diretrizes para a elaboração do projeto das vias de circulação no loteamento, compatibilizadas com as vias existentes ou projetadas do sistema viário do Município, de acordo com o Inciso III do Artigo 6º desta Lei;
- III - Indicação preliminar dos terrenos destinados à reserva técnica e áreas verdes;
- IV - As faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais, proteção de fundos de vale e cursos d'água e áreas não edificáveis do terreno;
- V - As especificações mínimas para a execução da pavimentação asfáltica;
- VI - Relação das melhorias que deverão ser projetadas e executadas pelo interessado, de acordo com o Inciso V do Artigo 6º.

**§ 1º** O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes de que trata o caput deste Artigo, será de 60 (sessenta) dias, não sendo computados para este fim o tempo despendido na prestação de esclarecimentos ou na substituição de documentos e projetos pela parte interessada.

**§ 2º** As diretrizes fornecidas terão a validade de um ano, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.

**§ 3º** A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação do projeto de loteamento pelo Município.

## **CAPÍTULO VI DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

**Art. 12.** Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e determinada a viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará o anteprojeto das obras, de acordo com as diretrizes definidas pelo Executivo Municipal, composto de:

I - Planta de situação da área a ser loteada, na escala no mínimo de 1:5000, em 2 (duas) vias impressas assinadas pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, e uma via em mídia digital, contendo as seguintes informações:

- a. Orientação magnética e verdadeira;
- b. A localização de vias de comunicação, infra-estrutura, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de um quilometro, assinalados em mapa na escala 1:5000 (um para cinco mil);
- c. Os desenhos do anteprojeto do loteamento, na escala 1:2.000 (um por dois mil), em 2 (duas) vias impressas assinadas pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal, e uma via em mídia digital, contendo as seguintes informações:
  - c.1. Dimensões lineares e angulares do anteprojeto, com a indicação cotas do projeto, de raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
  - c.2. Sistema de vias com a indicação da largura total da via, calçadas e pista de rolamento, meio fios e pavimentação;
  - c.3. Curvas de nível, existentes e modificadas pelo projeto eqüidistantes de 1,00 m (um metro);

c.4. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, sendo que os perfis transversais serão apresentados na escala 1:500 (um por quinhentos) e os longitudinais, na escala 1:2.000 (um por dois mil);

c.5. Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e das vias projetadas;

d. A indicação das áreas que perfazem o mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada de que trata o artigo 9º, que passarão ao domínio do Município.

II - Anteprojetos complementares de:

- a. Rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto;
- b. Pavimentação asfáltica;
- c. Das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros;
- d. Rede de abastecimento d'água;
- e. Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- f. Rede coletora de esgotos aprovada pela SANEPAR;
- g. Outros elementos indicados nas diretrizes de que trata o Artigo 11.

III - A estatística do empreendimento em metros quadrados e porcentagens calculadas sobre o total do lote:

- a. Área total do parcelamento;
- b. Área total dos lotes;
- c. Áreas destinadas às vias públicas;
- d. Área da reserva técnica;
- e. Áreas verdes e de preservação ambiental;
- f. Áreas *non aedificandi*.

IV - Memorial Descritivo do empreendimento em 02 (duas) vias assinadas pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal, contendo no mínimo:

- a. Denominação do loteamento;
- b. A descrição sucinta do loteamento, limites e confrontações;
- c. As condições urbanísticas do loteamento e as limitações legais que incidem sobre os lotes e construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- d. Descrição detalhada das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- e. Descrição e dimensões da infra-estrutura, obras e equipamentos urbanos que serão implantados, bem como equipamentos comunitários, serviços públicos e de utilidade pública existentes no loteamento ou nas suas proximidades;
- f. Estatística do parcelamento, detalhado de acordo com a o Inciso V do parágrafo primeiro do Artigo 12.

**§ 1º.** Todas as peças do anteprojeto deverão ser assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e o responsável técnico, devendo este indicar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA e o número do seu registro na Prefeitura.

**§ 2º.** O proprietário deverá ainda apresentar modelo de contrato de Compra e Venda em 02 (duas) vias que será utilizado, de acordo com a legislação Federal, e demais cláusulas que especifiquem:

I - O compromisso do loteador quanto à execução das obras de infra-estrutura, enumerando-as;

II - O prazo de execução da infra-estrutura constante nesta Lei;

III - A condição de que os lotes só poderão ser vendidos e receber construções depois de executadas as obras previstas no Inciso V do Artigo 6º desta Lei;

IV - A possibilidade da transferência do pagamento das prestações pelos compradores, vencido o prazo e não executadas as obras constantes desta Lei, que passarão a depositá-las em juízo mensalmente, de acordo com a lei;

V - O enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento de Uso do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

**§ 3º.** Vencido o prazo legal de validade dos documentos citados no Inciso II do Artigo 10, o proprietário ou seu representante legal anexará ao pedido de aprovação do anteprojeto:

I. Título de propriedade;

II. Certidões negativas de Tributos Municipais.

**§ 4º.** O prazo máximo para aprovação do anteprojeto, tendo sido cumpridas todas as exigências pelo interessado será de 60 (sessenta) dias.

## **CAPÍTULO VII DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO OU REMEMBRAMENTO**

**Art. 13.** O pedido de desmembramento ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado ao Executivo Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa de tributos municipais, memorial descritivo e projeto do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:500 (um por quinhentos) em 02 (duas) vias impressas e uma via em mídia digital, contendo:

I - Situação do imóvel, com a indicação das vias existentes e loteamentos próximos;

II - Tipo de uso predominante no local;

III - Áreas e testadas mínimas, determinadas por Lei, válida para a zona onde está localizado o imóvel;

IV - Divisão ou agrupamento dos lotes pretendidos, com as respectivas áreas;

V - Dimensões lineares, angulares e outras pertinentes;

VI - Perfis do terreno;

VII - Indicação da localização e dimensões de edificações existentes;

~~VIII - Localização da área de 15% (quinze por cento) a ser doada ao Município, destinada a reserva técnica da Prefeitura e áreas verdes.~~

VIII - Localização de área de 15,00 % (quinze por cento) a ser doada ao Município, no caso desmembramento, podendo o percentual ser de 10,00 % (dez por cento) de reserva técnica e 5,00 % (cinco por cento) de área verde ou os 15,00 % (quinze por cento) de reserva técnica caso no imóvel não tenha arborização. (Redação dada pela Lei Complementar nº. 135/2009, de 30.06.2009)

**Parágrafo único.** ~~Todas as peças do projeto deverão ser assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e o responsável técnico, devendo este indicar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA e o número do seu registro na Prefeitura. (Excluído pela Lei Complementar nº. 135/2009, de 30.06.2009)~~

~~§ 1º - A doação de área a ser doada ao Município que trata o inciso VIII do artigo 13 da Lei Complementar nº 119/2006, de 27 de novembro de 2006, será somente nos casos de desmembramentos dos imóveis urbanos que os mesmos ficarão com áreas inferiores a 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) e que ainda não tiverem sido parcelados pelo processo de loteamento ou condomínio.~~

§1º A doação de que trata o inciso VIII do caput será devida nos casos de desmembramento dos imóveis urbanos que ainda não tiveram sido parcelados pelo processo de loteamento ou condomínio, nos termos da lei. (Redação dada pela Lei Complementar nº. 218/2019, de 19 de agosto de 2019)

§ 2º - Se o imóvel a ser parcelado com áreas inferiores a 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) estiverem projeções das Servidões Públicas (prolongamento ou alargamento do arruamento), o mesmo deverá ser parcelado em forma de loteamento ou condomínio de acordo com a legislação municipal vigente.

~~§ 3º - Ficam isentos da doação de área ao Município que trata o inciso VIII do artigo 13 da Lei Complementar nº. 119/2006, de 27 de novembro de 2006, nos seguintes casos:-~~

~~- Os imóveis urbanos quando do desmembramento resultar em área igual ou superior a 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados);-~~

~~- Os imóveis urbanos que encontram-se com área inferior a 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados)-.~~

§3º Ficam isentos da doação de área ao Município que trata o inciso VIII do caput os imóveis urbanos que se encontram com área total inferior a 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) e que já sofreram processo de parcelamento do solo através de loteamento ou condomínio, nos termos da lei. (Redação dada pela Lei Complementar nº. 218/2019, de 19 de agosto de 2019)

§ 4º - Quando o desmembramento dos imóveis urbanos resultar em área igual ou superior a 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), no processo de parcelamento deverá constar na planta e no memorial descritivo as projeções das Servidões Públicas (prolongamento ou alargamento do arruamento) destacando essas projeções como “faixa não edificável”.

§ 5º - A expedição de alvará de construção pelo Município nos imóveis parcelados pelo processo de desmembramento com área igual ou superior a 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), somente será expedido se o nome do proprietário da construção estiver contido na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis a partir da publicação desta lei.

§ 6º - Todas as peças do projeto deverão ser assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e o responsável técnico devidamente habilitado com registro junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.  
(Parágrafos 1º ao 6º, inclusos através da Lei Complementar nº. 135/2009, de 30.06.2009)

**Art.14.** Depois de examinada e aceita a documentação, será concedida a Licença de Desmembramento ou Licença de Remembramento para averbação no Registro de Imóveis.

§ 1º. Somente após averbação dos novos lotes e a transferência sem ônus das áreas destinadas ao Município no Registro de Imóveis, o Município concederá licença para construção ou edificação nos mesmos.

§ 2º. A área de que trata o Inciso VIII do artigo 13 poderá, a critério do Executivo Municipal, ser cedida em outro local da Macrozona Urbana, desde que o terreno possua valor unitário equivalente ao do lote a ser desmembrado e que este não se destine à proteção de cursos d'água e fundos de vale.

§ 3º. O Executivo Municipal poderá exigir do proprietário, quando do desmembramento, a realização de obras de infraestrutura urbana no lote desmembrado, tais como: drenagem pluvial, rede de energia e iluminação pública, esgotamento sanitário, meio-fio, calçadas, rede de abastecimento de água potável e calçamento com pedras irregulares ou asfáltico.

**Art. 15.** Só será permitida a aprovação do projeto de desmembramento e remembramento quando:

- I. O lote desmembrado e/ou remembrado tiver as dimensões mínimas determinadas para a respectiva zona, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II. Nenhum lote poderá, após receber qualquer edificação, sofrer desmembramento se em decorrência resultar inconformidade os parâmetros urbanísticos da zona em que estiver localizado, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Art. 16.** O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo Poder Público, depois de cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 90 (noventa) dias.

## **CAPÍTULO VIII DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO**

**Art. 17.** Recebido o anteprojeto de loteamento, de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

- I. Exame de exatidão do anteprojeto;
- II. Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Capítulo VI.

**Parágrafo único.** A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias para a adequação do projeto executivo.



**Art. 18.** Aprovado o anteprojeto do loteamento e deferido o processo, a Prefeitura baixará Decreto de Aprovação de Loteamento e expedirá o Alvará de Loteamento.

**Parágrafo único.** 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.

**Art. 19.** O loteador deverá apresentar à Secretaria Municipal de Planejamento, como condição para a emissão do Alvará de Loteamento, os projetos de execução desenvolvidos a partir do anteprojeto aprovado, sob pena de caducar a aprovação do projeto de loteamento:

I - Projeto executivo detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e sarjetas e o projeto da pavimentação asfáltica;

II - Projeto executivo detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias, aprovado pela Secretaria de obras da Prefeitura;

III - Projeto executivo detalhado de abastecimento de água potável aprovado pela SANEPAR;

IV - Projeto executivo detalhado da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, aprovado pela COPEL;

V - Projeto executivo detalhado da rede coletora de esgotos, aprovado pela SANEPAR, se exigido pela Concessionária;

VI - Projeto executivo detalhado da rede de distribuição de gás, quando este conste do memorial descritivo ou do anteprojeto do loteamento, aprovado pelo Corpo de Bombeiros;

VII - Os projetos de execução deverão ser acompanhados de orçamento e cronograma físico-financeiro.

**Parágrafo único.** As obras do empreendimento só poderão ser iniciadas depois da emissão do Alvará de Loteamento.

**Art. 20.** No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pelo Município, o interessado assinará um Termo de Compromisso, no qual se obrigará a:

I - Executar todas as obras de infra-estrutura referidas no Inciso V do Artigo 6º desta Lei, de acordo com os projetos executivos e o cronograma físico-financeiro, observando o prazo máximo disposto no Parágrafo Único deste Artigo;

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

III - Não realizar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas no Inciso I deste Artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas ou assumidas no Termo de Compromisso, sob as penas previstas no Artigo 28 desta Lei, salvo nas condições determinadas pelos Incisos I e II do parágrafo único do Artigo 22.

**Parágrafo único.** O prazo para a execução das obras que constam no inciso I deste Artigo será combinado, entre o loteador e a Prefeitura,

quando da aprovação do projeto de loteamento, não podendo ser, entretanto, superior a 2 (dois) anos.

**Art. 21.** 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. 22.** Para fins de garantia da execução das obras de infra-estrutura urbana exigida para o loteamento, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, antes da sua aprovação, cujo valor corresponda ao custo das obras.

**§ 1º.** O valor dos lotes será calculado, para efeito deste Artigo, pelo preço da área nua, sem considerar as benfeitorias previstas pelo projeto aprovado.

I - A Prefeitura poderá liberar de forma proporcional e parcelada, lotes caucionados como garantia da execução à medida que os serviços e obras forem concluídos, de acordo com o cronograma físico-financeiro e a medição feita pelo órgão competente do Município;

II - O Poder Executivo poderá a seu critério, permitir a venda dos lotes liberados da caução nos termos do inciso anterior;

III - Concluídas todas as obras exigidas de acordo com o projeto aprovado, o Poder Executivo liberará as garantias de sua execução.

**§ 2º.** O loteamento com obras concluídas poderá ser liberado em etapas para venda e ocupação, a critério do Poder Executivo, desde que na área em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infra-estrutura exigida por esta Lei, sem prejuízo da continuidade das obras restantes.

**Art. 23.** 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;

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.

§ 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 §4º do Artigo 9º desta Lei.

§ 2º. O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de emissão do Alvará de Loteamento.

**Art. 24.** Uma vez concluídas todas as obras exigidas para o loteamento, o proprietário ou seu representante legal, requererá à Prefeitura que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado:

I - Cópias em mídia digital dos projetos atualizados das obras como foram executadas;

II - Planta atualizada do loteamento que será considerada oficial para todos os efeitos.

**Parágrafo único.** Concluída a vistoria, a Prefeitura expedirá um laudo da vistoria e, estando todas as obras de acordo com as exigências do município, baixará o Decreto de Aprovação de Implantação do Traçado e Infra-estrutura de Loteamento.

**Art. 25.** Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos para o loteamento, o Poder Executivo providenciará a sua execução e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma do Artigo 22, que se constituirão em bem público do Município.

**Art. 26.** 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 do Município, e deverá ser averbado no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará projetos atualizados e, desde que em conformidade com o disposto na Lei, será feita a anotação da modificação no Alvará de Loteamento pela Prefeitura.

§ 2º Havendo mudanças substanciais do projeto aprovado, este será examinado no todo ou na parte alterada, e observando as disposições desta Lei e àquelas constantes no Decreto de Aprovação e do Alvará de Loteamento, será baixado novo Decreto e emitido novo Alvará.

**Art. 27.** A aprovação do projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões e alinhamentos de quadras ou lotes, bem quanto ao direito de terceiros em relação à área parcelada.

## **CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES PENAIS**

**Art. 28.** Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e aplicação de multa, todo aquele que a partir da data de publicação desta Lei:

I - Iniciar, de qualquer modo, ou executar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização da Prefeitura, registro em cartório ou em desacordo com as disposições desta Lei e da legislação Federal e Estadual pertinentes;

II - Iniciar, de qualquer modo, ou executar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III - Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pela Prefeitura;

IV - Fazer a cessão ou promessa de cessão de direito, estabelecer compromisso de compra e venda ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado;

V - Veicular ou fazer proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público e a interessados, afirmações falsas sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo urbano ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

§ 1º. A multa a que se refere este Artigo corresponderá ao valor de 100 (cem) vezes o Valor de Referência de Santa Terezinha de Itaipu - VRSTI.

§ 2º. 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.

§ 3º. A reincidência na mesma infração acarretará ao proprietário do empreendimento multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades e de construir no Município pelo prazo de dois anos.

**Art. 29.** Tendo tomado conhecimento da existência de abertura de rua, loteamento ou desmembramento de terreno sem autorização do Município, a Prefeitura notificará o proprietário do terreno objeto da infração para o pagamento da multa prevista.

§ 1º. Independente do pagamento da multa, a Secretaria Municipal de Planejamento emitirá a Notificação de Embargo da obra dando o prazo de 90 (noventa) dias para a regularização da situação do imóvel.

§ 2º Não sendo cumpridas as exigências constantes da Notificação de Embargo, será lavrado Auto de Infração, podendo ser solicitado, se necessário para o seu cumprimento, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

**Art. 30.** São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme a legislação em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para

que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos adulterados, irregulares ou falsos.

## **CAPÍTULO X DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 31.** A regularização fundiária é o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, físicos e sociais, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação.

**Art. 32.** São objetivos da regularização fundiária:

- I - Buscar condições jurídicas para que as pessoas que vivem em situação irregular possam ter seu imóvel regularizado e o pleno direito de superfície assegurado;
- II - Permitir o acesso dos ocupantes à infra-estrutura urbana oferecida pela Prefeitura e pelas concessionárias de serviços públicos;
- III - Evitar a inibição de investimentos no Município pela falta de documentação hábil de domínio por parte dos ocupantes de áreas irregulares;
- IV - Evitar os danos ambientais e insegurança social provocadas pela invasão de áreas públicas ou privadas;
- V - Atualizar o cadastro de imóveis e o Sistema de Informações Municipal;
- VI - Recuperar áreas para fins públicos;
- VII - Permitir a cobrança do IPTU dos proprietários de fato das áreas parceladas irregularmente.

**Art. 33.** Consideram-se como irregulares a ocupação e os parcelamentos de fato que:

- I - Resultem de acordos privados, sem o conhecimento oficial do Poder Público e sem a devida aprovação;
- II - Não atendam as normas urbanísticas desta Lei a partir de sua aprovação, para a zona onde se situam;
- III - Não possuam registro de titularidade individual das áreas parceladas;
- IV - Abriguem várias construções isoladas e utilizadas de forma independente por diferentes grupos de pessoas, familiares entre si ou não, constituídas por habitações ou usos diversos sem possuírem os respectivos alvarás;
- V - Áreas de invasão divididas informalmente pelos ocupantes.

**Art. 34.** A fiscalização convidará o proprietário legal ou seus herdeiros, do lote ocupado irregularmente para prestar informações, comunicar o interesse do Município na regularização e com base no depoimento, poder elaborar o cadastro dos imóveis em situação irregular para o Sistema de Informações Municipais;

**Parágrafo único.** Não tendo tido resposta ao convite no prazo de 60 (sessenta) dias, o proprietário ou seus herdeiros serão convidados a comparecer para os fins indicados no *caput* deste artigo, sujeitos às sanções legais pelo não atendimento no mesmo prazo.

**Art. 35.** A Secretaria Municipal de Planejamento providenciará a elaboração do cadastro técnico com dados obtidos *in loco* das áreas com ocupação irregular, tendo sido atendida ou não pelo disposto no Artigo 32.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo Municipal poderá solicitar, caso necessário, o apoio do poder judiciário e policial para cumprir o disposto neste artigo.

**Art. 36.** A Secretaria Municipal de Planejamento, à medida que concluir o cadastro dos imóveis notificará os proprietários ou seus herdeiros para requererem a regularização fundiária do lote no prazo de 90 (noventa) dias a partir da data da notificação, sob pena de aplicação da multa prevista no parágrafo primeiro do Artigo 28.

**Art. 37.** Nas áreas de invasão de terrenos públicos ou privados por população de baixa renda na Zona Residencial – ZR o Executivo Municipal poderá, a seu critério:

- I - Regularizar a ocupação no terreno invadido se for viável o parcelamento de lotes com no mínimo 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área e 10,00m (dez metros) de testada;
- II - Relocar as famílias para área técnica do município que não tenha sido destinado à outra finalidade, atendendo às dimensões do lote da zona em que se encontra;
- III - Incluir as famílias em programas de Habitação de Interesse Social – HIS.

**Art. 38.** São passíveis de regularização os parcelamentos irregulares:

- I - Que possuam condições de serem licenciados regularmente por poderem atender, embora não aprovados, as exigências legais do parcelamento para a zona em que se encontram;
- II - Que atendam ou possam atender às condições da Seção VII – Do direito de superfície do Estatuto da Cidade, desde que:
  - a. O contrato de concessão do direito de superfície transferido esteja registrado no Cartório de Registro de Imóveis de acordo com o Artigo 21 da Lei Federal;
  - b. Que a área cujo direito foi transferido no parcelamento possua características urbanísticas adequadas à zona em que se encontra;
  - c. Que conste no contrato que o superficiário responde pelos encargos e tributos municipais que incidirem sobre a área concedida pelo proprietário;
- III - Áreas ocupadas por edificações diversas que possam ser consideradas para desmembramento como condomínio horizontal e parceladas em partes ideais do lote, desde que:
  - a. Abram para rua de acesso pavimentada;
  - b. Não sejam abertas ruas internas no lote;
  - c. Atendam as exigências da lei municipal específica.
- IV - Áreas cuja regularização seja de interesse público ou urbanístico, embora não possam cumprir integralmente as exigências desta Lei para a zona onde se encontram;
- V - Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados sem aprovação do Executivo Municipal, inscritos no Registro de Imóveis em época anterior à presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte.



**Art. 39.** O Poder executivo designará um Grupo de Trabalho ligado ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano para coordenar o cadastramento de que trata os Artigos 34 e 35 desta Lei, que examinará os processos de regularização e emitirá parecer para fundamentar as decisões do Conselho.

**Art. 40.** O Chefe do Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, poderá por parecer do Grupo de Trabalho, estabelecer concessão especial para a regularização de parcelamentos irregulares.

**Parágrafo único.** A concessão especial se refere ao abrandamento das exigências urbanísticas da zona para possibilitar a regularização, desde que:

- I - Não cause prejuízo à continuidade do sistema viário;
  - II - Não traga riscos para a preservação de fundos de vale e do ambiente em geral;
  - III - Seja específica para cada processo de regularização;
  - IV - Esteja limitada a 72% (setenta e dois por cento) da área permitida para a zona, limitada ao mínimo de 180,00 m<sup>2</sup> (cento e oitenta por cento metros quadrados) e 9,00 m (nove metros) de testada por lote;
  - V - A aprovação está condicionada ao atendimento do contido no Artigo 13 e à cessão de áreas de uso público de acordo com o Artigo 9º desta Lei.
- a. A área de uso público poderá ser cedida em outro local da Macrozona Urbana, atendido o parágrafo segundo do Artigo 14.
  - b. A cessão da área poderá, a critério do Poder Executivo, ser substituída por pagamento em espécie ao Município, no valor imobiliário atual e equivalente ao da terra nua do lote cedente.

**Art. 41.** O Conselho de Desenvolvimento Urbano para fundamentar sua decisão poderá convocar a Assembléia Territorial Urbana da área em questão.

**Art. 42.** O Poder Executivo poderá promover, de acordo com os Artigos 32 e 33 do Estatuto das Cidades, uma operação urbana consorciada com a participação dos proprietários de fato de área parcelada irregularmente, para a sua regularização fundiária.

**Art. 43.** Definida a regularização, baseada na decisão Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e no parecer do Grupo de Trabalho, a aprovação do parcelamento será feito mediante Decreto do Prefeito Municipal.

**Parágrafo único.** No Decreto deverão constar as condições e justificativas que levam a Prefeitura a aprovar o parcelamento irregular.

**Art. 44.** Constatando o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano que o parcelamento não possui condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito solicitando que o Departamento Jurídico seja autorizado a tomar as medidas cabíveis no caso.

## **CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 45.** Fica facultado ao Poder Público Municipal exigir o parcelamento compulsório de glebas e vazios urbanos, nos termos do Plano Diretor e do Estatuto das Cidades, que esteja impedindo a continuidade da malha viária local.

**Art. 46.** Não serão fornecidos alvarás de licença para construções, reformas ou demolição em áreas de loteamentos ou desmembramentos não aprovados.

**Art. 47.** Os casos omissos não previstos nesta Lei serão analisados de acordo com a Lei federal no. 6.766/79.

**Art. 48.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a **Lei Complementar nº. 067/99**, de 22 de Novembro de 1999, a **Lei Complementar nº. 072/2000**, de 07 de junho de 2000, a **Lei Complementar nº. 073/2000**, de 14 de junho de 2000, a **Lei Complementar nº. 084/2001**, de 26 de novembro de 2001, a **Lei Complementar nº. 086/2001**, de 14 de dezembro de 2001 e a **Lei Complementar nº. 093/2002**, de 16 de setembro de 2002.

**Paço Municipal 03 de Maio, em 27 de novembro de 2006.**

**CLÁUDIO DIRCEU EBERHARD  
PREFEITO**