



**LEI COMPLEMENTAR Nº 035/2013 DE 26 DE JUNHO DE 2013.**

**SÚMULA:** DISPÕE SOBRE NORMAS RELATIVAS AO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE RIO BONITO DO IGUAÇU, ESTADO DO PARANÁ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BONITO DO IGUAÇU, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, IRIO ONÉLIO DE ROSSO, PREFEITO MUNICIPAL, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES QUE ME SÃO CONFERIDAS POR LEI, SANCIONO E MANDO PROMULGAR A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:**

**CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** Esta Lei, parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento de Rio Bonito do Iguaçu, disciplina os projetos e a execução de parcelamentos de terrenos urbanos.

**§1º** O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento.

**§2º** Para os efeitos desta Lei, considera-se:

a) **Loteamento** - a subdivisão de uma gleba urbana em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação, ou ampliação das vias existentes;

b) **Desmembramento** - a subdivisão de uma gleba urbana em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

c) **Remembramento** - a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas nesta Lei.

**§3º** Os loteamentos e desmembramentos somente serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com a Lei do Plano Diretor.

**Art. 2º.** A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos dependerá sempre de prévia anuência e fiscalização municipal, obedecidas às normas desta Lei, das Leis Estaduais e Federais aplicáveis à matéria.

**Art. 3º.** Estão obrigados à obediência às disposições desta Lei não só os loteamentos, desmembramentos ou remembramentos realizados para venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro TÍTULO.

**Art. 4º.** O parcelamento do solo para fins urbanos será permitido em zonas urbanas assim definidas na legislação Municipal.

**SEÇÃO I  
Dos Objetivos**

**Art. 5º.** Esta Lei tem como objetivos:

**I** - orientar os projetos de parcelamento do solo;

**II** - adaptar o máximo possível os parcelamentos à topografia local;

**III** - assegurar a observância de padrões mínimos referentes ao tamanho dos lotes;



IV - compatibilizar a hierarquia viária proposta com a hierarquia existente;

V - assegurar e orientar a ocupação efetiva e o adensamento populacional das áreas urbanizadas, de forma a racionalizar os recursos disponíveis para infraestrutura;

VI - hierarquizar as vias urbanas, segundo destinação e uso.

## SEÇÃO II Das Definições

**Art. 6º.** Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

**I - ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**II - Acesso Particular** - acesso destinado ao atendimento de um lote.

**III - Active / Declive** - diferença altimétrica entre dois pontos.

**IV - Afastamento** - distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, não considerada a projeção dos beirais, podendo ser: a) frontal; b) lateral; c) fundos.

**V - Alinhamento** - linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público.

**VI - Alvará** - documento que autoriza atividades sujeitas à fiscalização da Municipalidade.

**VII - Área de Domínio Público** - é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques. Estas áreas, em nenhum caso poderão ter acesso restrito.

**VIII - Área Rural** - toda a área do Município, excluída a zona urbana.

**IX - Área Total dos Lotes** - é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público.

**X - Área Total do Parcelamento** - área abrangida pelo loteamento, desmembramento ou remembramento.

**XI - Área Urbanizada** - compreende as áreas caracterizadas pela contiguidade das edificações e pela existência de equipamentos públicos, urbanos e comunitários, destinados às funções urbanas de habitação, recreação e circulação.

**XII - Arruamento** - traçado, demarcação e abertura de ruas destinadas a circulação ou utilização pública.

**XIII - Auto de Infração** - é o instrumento por meio do qual a autoridade apura a violação de disposições da legislação.

**XIV - A.R.** - aviso de recebimento.

**XV - A.R.T.** - Anotação de Responsabilidade Técnica.

**XVI - Balão de Retorno** - alargamento nos logradouros sem saída (becos) para manobras de veículos.

**XVII - Benfeitoria** - obra de infraestrutura ou melhoramento feito num determinado local.



**XXVIII - Caução** - depósito de valores ou bens aceitos para tornar efetiva a responsabilidade de um ato.

**XXIX - Canteiro** - área destinada a ajardinamento junto ou não dos passeios públicos.

**XX - CONAMA** - Conselho Nacional do Meio Ambiente.

**XXI - Consulta de Viabilidade Técnica** - documento fornecido pela municipalidade informando os usos e parâmetros de construção vigentes em determinado imóvel.

**XXII - Cota Arbitrária** - valor que exprime a altitude positiva ou negativa de um ponto ou curva em relação ao nível de referência.

**XXIII - CREA** - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

**XXIV - Declividade** - diferença altimétrica entre dois pontos em que o segundo ponto está abaixo do ponto de referência.

**XXV - Desmembramento** - é a subdivisão da área em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura, prolongamento ou modificação de vias existentes.

**XXVI - Degradação Ambiental** - é a alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causado por qualquer forma de energia ou substância sólida, gasosa ou combinação de elementos produzidos por atividades humanas ou delas decorrentes em níveis capazes de direta ou indiretamente:

- a) prejudicar a saúde, a segurança e o bem estar da população;
- b) criar condições adversas às atividades sociais e econômicas;
- c) ocasionar danos relevantes à flora, à fauna e outros recursos naturais.

**XXVII - Embargo** - ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

**XXVIII - Equipamentos Comunitários** - são os equipamentos de uso público de educação, saúde, cultura, esporte, lazer, treinamento profissional, associativismo e similares, quando de domínio do Poder Público.

**XXIX - Equipamentos Urbanos** - são os equipamentos públicos de abastecimento de água industrial e potável, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais.

**XXX - Escala** - relação constante entre as dimensões do desenho e a do que ele representa.

**XXXI - Especificações** - discriminação dos materiais e serviços empregados.

**XXXII - Estacionamento** - espaço reservado para um ou mais veículos.

**XXXIII - Fachada** - elevação das paredes externas de uma edificação.

**XXXIV - Faixa de Domínio** - é a área do terreno destinado ao poder público para a implantação e proteção de uma rodovia e seus acessórios.

**XXXV - Faixa “non aedificandi”** - área do terreno onde não é permitida a construção.



**XXXVI - Faixa Sanitária** - área destinada a condutores de dejetos.

**XXXVII - Filtro Anaeróbio** - unidade de tratamento biológico do efluente da fossa séptica.

**XXXVIII - Gleba** - é toda a área de terras com localização e configuração definidas que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos.

**XXXIX - IAP** – Instituto Ambiental do Estado do Paraná.

**XL - Logradouro Público** - toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população.

**XLI - Lote** - porção de terreno, com ao menos uma frente para logradouro público, em condições de receber edificação.

**XLII - Lote Mínimo** - porção mínima permitida de terreno líquido como resultado de processo de parcelamento, representado em metros quadrados.

**XLIII - Loteamento** - subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura, modificação ou prolongamento de vias e logradouros.

**XLIV - Loteamento Clandestino** - loteamento feito sem prévia aprovação ou em desacordo com o projeto.

**XLV - Passeio** - é a parte do logradouro público destinado à circulação exclusiva de pedestres.

**XLVI - Parcelamentos Populares** - são considerados populares os parcelamentos comercializados por valores inferiores aos praticados no mercado e em condições de pagamentos facilitados, conforme avaliação da Municipalidade.

**XLVII - Penalidade** - conjunto ou sistema de penas impostas pela lei.

**XLVIII - Perímetro Urbano** - linha que separa a zona urbana da zona rural.

**XLIX - Pista de Rolamento** - área da via pública destinada ao tráfego e ao estacionamento de veículos.

**L - Praça de Retorno** - alargamento nos logradouros sem saída (becos) para manobras de veículos.

**LI - Profundidade Média de um Lote** - é a soma das divisas laterais ou divisa lateral, dividido por dois.

**LII - Profundidade de um Lote de Esquina** - é a testada de maior distância linear.

**LIII - Quadra** - é a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes.

**LIV - Recuo** - incorporação ao logradouro público de uma área pertencente à propriedade particular e destinada a futura ampliação deste logradouro.

**LV - Referência de Nível (R.N.)** - ponto de controle vertical estabelecido num objeto (marco) de caráter permanente, natural ou artificial, cuja altitude foi determinada acima ou abaixo de um DATUM (nível do mar), e em geral, construído com o nome da R.N., a altitude e o nome do órgão responsável.



**LVI - Reincidente** - é quem violar os preceitos das Leis, por cuja infração já tenha sido autuado e punido.

**LVII - Remembramento** - a junção de duas ou mais áreas formando um novo lote.

**LVIII - Sumidouro** - poço destinado a receber o efluente da fossa séptica e a facilitar sua infiltração.

**LIX - Talvegue** - linha sinuosa, no fundo de um vale, pela qual as águas correm, e que dividem os planos em duas encostas.

**LX - Testada** - é a linha divisória que separa o logradouro público do lote.

**LXI - TÍTULO de Declaração de Propriedade** - TÍTULO que prova a posse legítima da propriedade expedida pelo cartório de Registro de Imóveis.

**LXII - Via de Circulação** - é toda aquela que faculta a interligação das funções de pista de rolamento e passeio.

**LXIII - Via de Circulação de Pedestre** - via de circulação onde é proibido o trânsito de veículos.

**LXIV - Vistoria** - diligência efetuada por profissionais habilitados para verificar determinadas condições das obras.

**LXV - Zona de Preservação Permanente** - zona destinada à preservação ecológica, paisagística e ambiental.

**LXVI - Zoneamento** - subdivisão da cidade e das áreas urbanizáveis segundo a sua precípua destinação de uso e ocupação do solo; visa dar a cada região utilização mais adequada em função do sistema viário, recursos naturais, topografia e a infraestrutura existente através da criação de zonas de uso e ocupação.

## CAPÍTULO II DAS NORMAS GERAIS

**Art. 7º.** Não serão aceitos planos de arruamento e loteamento de terrenos que acarretem desapropriações à custa da Municipalidade, salvo nos casos previstos pela Lei Complementar do Plano Diretor.

**Art. 8º.** É condição necessária à aprovação de qualquer loteamento a execução, pelo interessado, sem ônus qualquer para a Municipalidade, de todas as obras de terraplanagem, pontes e muros de arrimo, bem como de outros serviços exigidos por esta Lei.

**Parágrafo único.** Nos projetos de loteamento e desmembramento que afetem ponto panorâmico ou aspecto paisagístico, deverão ser adotadas medidas necessárias e convenientes à sua defesa, podendo a Municipalidade exigir, para aceitação do projeto, a construção de mirantes, belvederes, balaustradas e a realização de outra e qualquer obra necessária ou servidão pública perene para esses lugares.

**Art. 9º.** O parcelamento do solo se subordinará às diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

**§1º** A Municipalidade poderá limitar a aprovação de parcelamentos do solo, para evitar excessivo número de lotes e o conseqüente investimento subutilizado em obras de infraestrutura e custeio de serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental.



**§2º** Para os efeitos do disposto nesta Lei, o parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

**Art. 10.** Em nenhum caso os arruamentos ou loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias serem executadas nas vias públicas ou em faixas para este fim reservado.

**Parágrafo único.** Os cursos de água não poderão ser alterados ou tubulados sem prévia anuência da Municipalidade e do órgão ambiental estadual.

**Art. 11.** Nos fundos dos vales e talvegues será obrigatória a reserva de faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e de rede de esgotos. Serão essas faixas proporcionais à bacia hidrográfica contribuinte.

**Art. 12.** Não será permitido o parcelamento do solo:

**I** - em terrenos baixos ou alagadiços, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, e em terrenos sujeitos a inundações;

**II** - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

**III** - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

**IV** - em terrenos onde as condições geológicas e topográficas não aconselham a edificação, podendo a Municipalidade exigir laudo técnico e sondagem sempre que julgar necessário;

**V** - em terrenos situados em fundos de vale, essenciais para escoamento das águas e abastecimento público, a critério do Órgão Estadual competente e a anuência da Municipalidade;

**VI** - em terrenos situados em áreas consideradas Reservas Ecológicas, de acordo com a legislação pertinente;

**VII** - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

**VIII** - em áreas de proteção especial, definidas na legislação, e naquelas onde o parcelamento do solo possa causar danos relevantes à flora, fauna e outros recursos naturais;

**IX** - em áreas de preservação ambiental, assim definidas pela Lei Federal;

**Art. 13.** A construção de mais de uma edificação autônoma, dentro de um mesmo lote, não constitui desmembramento e este só será admitido como tal, se daí resultarem lotes edificáveis de acordo com esta Lei.

**Art. 14.** Não caberá à Municipalidade qualquer responsabilidade pela diferença das medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

**Art. 15.** Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado, total ou parcialmente, pela Municipalidade, tendo em vista:

**I** - as diretrizes para uso do solo Municipal, estabelecidas pelo Plano Diretor;

**II** - as diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais em vigor;

**III** - a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio natural do Município.



**Art. 16.** Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pela Municipalidade, ainda que implantados ou em fase de implantação, terão o prazo de 1 (um) ano a partir da data de publicação da presente Lei, para legalizarem os parcelamentos, adaptando-os às exigências desta Lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.

**Art. 17.** A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos, assim como a estipulação da numeração das edificações, são privativos da Municipalidade.

**Parágrafo único.** É de responsabilidade do proprietário o emplacamento da numeração de seu(s) respectivo(s) imóvel (is).

### CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

**Art. 18.** As dimensões mínimas de lotes permitidos nos parcelamentos são aqueles constantes da Lei do Plano Diretor, de acordo com as zonas e usos; entretanto nenhum lote poderá ter área inferior a 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e frente para a via oficial de domínio público inferior a 10,00 m (dez metros), salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, localizados em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

**Parágrafo único.** Lei específica de iniciativa do Poder Executivo Municipal regulará a constituição de condomínios horizontais, na forma do art. 8º, da lei n. 4.591/64.

**Art. 19.** Não serão aprovados loteamentos ou desmembramentos que possuam lotes encravados, ainda que comunicáveis com o sistema de circulação por meio de servidão predial, legalmente constituídas, nos termos do Código Civil.

**§ 1º** Nos desmembramentos pré-existentes, para fins de regularização de lotes encravados, será permitido parcelamento do solo até a área mínima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), independentemente da zona de uso em que se encontram, se comprovado:

- a) existência de duas edificações com proprietários distintos;
- b) projeto de regularização subscrito por profissional competente;
- c) aprovação do órgão municipal competente;
- d) comprovante da COPEL declarando a data da ligação elétrica no imóvel.

**§ 2º** Nos casos do parágrafo anterior, o acesso aos lotes deverá ser garantido através de servidão particular com largura mínima de 2,00m (dois metros) quando destinado a pedestres, e de 3,00m (três metros) quando a topografia permitir o acesso de veículos, devendo, nas duas situações, o lote remanescente de frente para a via pública restar com testada mínima de 7,00m (sete metros).

**Art. 20.** Será reservado e entregue ao Município, sem ônus para este, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada, destinada ao Sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaço livre para uso público.

**Art. 21.** São considerados urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água industrial e potável, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais.

**Parágrafo único.** Poderá a Municipalidade complementarmente exigir em cada loteamento a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.



**Art. 22.** São considerados comunitários os equipamentos de uso público de educação, saúde, cultura, esporte, lazer, treinamento profissional, associativismo e similares, quando pertencentes ao Poder Público.

**Art. 23.** Todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Municipalidade indicará, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade.

**Parágrafo único.** As vias projetadas deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

**Art. 24.** A Municipalidade poderá exigir, sempre que julgar necessário, áreas para construção de escadarias ou vias exclusivas para passagem de pedestres.

**Art. 25.** A Municipalidade deverá analisar ainda a destinação e a utilização pretendidas para áreas a serem parceladas, tendo em vista um desenvolvimento local adequado.

**Art. 26.** Aplicam-se aos desmembramentos, no que couberem, os requisitos urbanísticos exigidos aos loteamentos, exigindo-se ainda área verde na proporção de 12% (doze por cento) da área a desmembrar, para desmembramentos com área superior a 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

**Art. 27.** Ao longo das águas correntes e dormentes é obrigatória a reserva de uma faixa de 15 metros de distância de suas margens, conforme a Lei Federal 10.932/2004.

## CAPÍTULO IV DAS NORMAS TÉCNICAS

### SEÇÃO I Das Vias de Circulação

**Art. 28.** A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei e o que estiver previsto na Lei do Plano Diretor e dependerá de aprovação prévia da Municipalidade.

**Art. 29.** Na área urbana as seções transversais, longitudinais e dimensionamento das ruas serão definidos conforme hierarquização viária definida nos artigos 31 e 36 desta lei.

**Art. 30.** As vias que integram o sistema viário do Município de Rio Bonito do Iguaçu ficam assim classificadas funcionalmente de acordo com suas características:

- I – Principal;
- II – Coletoras;
- III – Locais;
- IV – Especiais.

**Art. 31.** As vias a que se refere o artigo anterior deverão respeitar as seguintes dimensões:

- I – Principal - não menos que 20,00 m (vinte metros);
- II – Coletora - não menos que 15,00 m (quinze metros);
- III – Local - não menos que 12,00 m (doze metros);
- IV - Especial - não menos que 10,00 m (dez metros).





**Parágrafo único.** No caso de condomínios fechados, a dimensão mínima das vias será de 6,00m (seis metros).

**Art. 32.** As vias de circulação só poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária da Lei do Plano Diretor, ou quando a juízo da Municipalidade interessar ao desenvolvimento urbano do Município.

**Parágrafo único.** Quando não houver previsão de continuidade da estrutura viária pela Lei do Plano Diretor, esta deverá terminar em praça de retorno.

**Art. 33.** As vias de acesso sem saída só serão autorizadas se providas de praça de retorno com raio igual ou superior a largura da caixa de rua.

**Art. 34.** As vias projetadas e previstas estão definidas na Lei Complementar do Plano Diretor, e deverão ser observadas quando da aprovação de um projeto de parcelamento.

**Art. 35.** Os loteamentos com testada para as rodovias estaduais deverão ter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob pena de serem indeferidos.

**Parágrafo único.** Os acessos de que trata este artigo deverão ser sinalizados e terem tratamento paisagístico conforme normas estabelecidas pelo órgão competente da Municipalidade.

**Art. 36.** Todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas devem atender os seguintes requisitos:

**I** - a declividade longitudinal máxima permitida será de 20% (vinte por cento) e a mínima não poderá ser inferior a 1% (um por cento);

**II** - a declividade transversal máxima permitida será de 4% (quatro por cento) e a mínima de 2% (dois por cento), e esta poderá ser do centro da caixa de rua para as extremidades, ou de uma extremidade da caixa para outra.

**§1º** Nos movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

**§2º** Nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente deverão ser projetadas obras de contenção de erosão.

**Art. 37.** A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano de loteamento já aprovado pela Municipalidade, não poderá ser inferior a largura desta, ainda que pela função e características possa ser considerada de categoria inferior.

**Art. 38.** Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 5,00 m (cinco metros) de raio mínimo.

**Art. 39.** A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, poderá ser feita por meio de letras.

**Art. 40.** As vias destinadas à circulação exclusiva de pedestres deverão possuir largura mínima de 3,00 m (três metros) e declividade máxima de 12% (doze por cento), a partir desta inclinação deverão ser utilizadas escadas de acordo com projeto e/ou normas estabelecidas pela Secretaria Municipal responsável.

**Art. 41.** Quando da ocupação de terrenos lindeiros as vias do sistema viário básico, com previsão de alargamento, deverá ser observado o nível do pavimento futuro da via para definição dos acessos da edificação, uma vez que estes não poderão ter rampas ou escadas dentro da área de alargamento da via.



**Art. 42.** A colocação de postes e caixas de passagem das vias com previsão de alargamento deverão ocorrer fora da área de alargamento da via, sempre que viável, ficando assim localizados dentro do passeio oficial previsto para esta via.

## SEÇÃO II Das Quadras e Lotes

**Art. 43.** Na área urbana, as quadras normais não poderão ter comprimento superior a 250,00 m (duzentos e cinqüenta metros), salvo quando para incorporar no traçado do sistema viário existente, desde que não ultrapasse o dobro desta exigência e determinado pela Municipalidade.

**Parágrafo único.** Para as quadras que excederem comprimento de 250,00 m (duzentos e cinqüenta metros), deverão ser exigidas vias de pedestres.

**Art. 44.** Para efeito desta lei, os parâmetros para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o estabelecido na Lei do Plano Diretor.

**Art. 45.** O lote mínimo para efeito de novas aprovações de parcelamento no Município é de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área, testada mínima de 10,00 m (dez metros) e profundidade mínima de 16,00 m metros.

**§1º** Os parâmetros de que trata este artigo poderão ser alterados em casos de lotes com figura geométrica de forma irregular, desde que possuam testada não inferior a 10,00 m (dez metros) e profundidade média de 16,00 m (dezesseis metros).

**§2º** Os lotes de esquina terão no mínimo uma testada acrescida em 25% (vinte e cinco por cento) e sua área mínima acrescida igualmente em 25% (vinte e cinco por cento) em relação ao mínimo exigido para a zona em que se localiza.

**Art. 46.** Serão permitidas construções ou edificações em lotes existentes que não se encontram nos parâmetros estabelecidos nesta Lei, devendo ser respeitados os índices de aproveitamento e gabarito estabelecidos na Lei do Plano Diretor para os lotes mínimos da respectiva zona.

**Art. 47.** Para locação de equipamentos urbanos e serviços públicos será permitido o Parcelamento do Solo com áreas inferiores às fixadas por esta Lei, desde que com aprovação de uso pela Municipalidade.

**Art. 48.** Nenhum lote terá como testada principal, vias de circulação exclusiva para pedestres.

**Parágrafo único.** Este artigo não se aplica às ruas existentes por ocasião da aprovação desta Lei, que venham a ser transformadas pelo poder público em vias exclusivas para pedestres.

## SEÇÃO III Das Áreas de Uso Público

**Art. 49.** O percentual de 35% (trinta e cinco por cento) das áreas destinadas ao Município nos processos de loteamento, a que se refere o artigo 20 desta Lei, no mínimo 14% (catorze por cento) da área total dos lotes será destinada à área verde e área institucional distribuídas na seguinte proporção::

I – 7% (sete por cento) para uso institucional (instalação de equipamentos urbanos e comunitários);

II – 7 % (sete por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público.

**§1º** Os lotes reservados para os usos referidos neste artigo não poderão ser caucionados para cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.



§2º A Municipalidade não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas neste artigo, nem outorgar concessão real de uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional ou recreacional adequado.

§3º Excluem-se da obrigatoriedade do parágrafo anterior às permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

§4º As áreas mencionadas neste artigo deverão ter acesso por via oficial de circulação de veículos.

§5º As áreas mencionadas neste artigo poderão ser reduzidas para até o mínimo de 5% (cinco por cento) para uso institucional e 5 % (cinco por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público, no caso de loteamentos populares situados em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

**Art. 50.** A área destinada a uso institucional deve obrigatoriamente ter declividade inferior a 30 % e nela ser inserido um círculo de raio mínimo de 6,00 m.

#### SEÇÃO IV Das Faixas “Non Aedificandi”

**Art. 51.** Entende-se por áreas non aedificandi, aquelas reservadas dentro de terrenos de propriedade privada, que ficam sujeitas à restrição ao direito de construir, por razões de interesse urbanístico.

**Art. 52.** Para efeito desta Lei, consideram-se como faixas non aedificandi o que segue:

I -faixa paralela a faixa de domínio das rodovias estaduais com 15,00 m (quinze metros) cada lado, contando a partir do final da faixa de domínio;

II - faixa reservada nos loteamentos destinada à implantação de equipamentos urbanos;

III - faixas de drenagem dos cursos de água, rios, córregos, sangas;

IV - faixas sanitárias destinadas à manutenção das canalizações de água e esgoto.

**Art. 53.** As faixas non aedificandi são de posse do proprietário do terreno, podendo este utilizá-la desde que não com edificação.

**Parágrafo único.** Na faixa non aedificandi é vedada qualquer edificação, sendo permitida apenas ocupação de caráter reversível e provisório.

#### SEÇÃO V Das Obras dos Loteamentos e Garantias

**Art. 54.** Constitui condição essencial à aprovação de qualquer loteamento, a execução das seguintes obras e benfeitorias pelo interessado, proprietário ou loteador, após a aprovação do respectivo projeto:

I - demarcação dos lotes com marcos de concreto ou madeira;

II - abertura, terraplenagem, conforme especificações da Municipalidade, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

III - rede de coleta de águas pluviais;



necessários;

IV - drenagem, aterros, arrimos, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem

V - sistema completo de distribuição de água tratada;

VI - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

VII – pavimentação;

VIII - quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei.

**Art. 55.** O prazo máximo para execução das obras do loteamento é de até 2 (dois) anos, contados a partir da data da emissão da licença de execução, conforme estabelecido no Termo de Compromisso, anexo II.

**Art. 56.** Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, antes de sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

§1º O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§2º Para aceitação da caução o interessado deverá apresentar cronograma de execução das obras relativas à implantação do loteamento, porém cabe à Municipalidade a análise dos custos desta obra.

§3º Os lotes projetados a serem dados em garantia deverão estar localizados de preferência em área contínua, de livre escolha pela Municipalidade.

## CAPÍTULO V DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTOS

**Art. 57.** Para efeito de aprovação de projeto técnico de parcelamento do solo, o interessado deverá encaminhar à Municipalidade, respectivamente:

I - pedido de consulta de viabilidade técnica;

II - pedido de diretrizes básicas para o parcelamento;

III - pedido de análise de anteprojeto urbanístico;

IV - pedido de aprovação do projeto técnico definitivo.

**Art. 58.** Não serão aprovados novos projetos de parcelamentos de requerente que possuir processo de parcelamento irregular.

### SEÇÃO I Consulta de Viabilidade Técnica

**Art. 59.** No pedido de Consulta de Viabilidade Técnica, o interessado anexará:

I - croquis da situação do imóvel a ser parcelado, contendo as suas dimensões, nome da rua mais próxima e orientação norte;

II - TÍTULO atualizado de propriedade do imóvel, transcrito no Registro de Imóveis;

III - indicar quaisquer águas correntes ou dormentes existentes no terreno e suas adjacências e demais recursos naturais existentes;



IV - indicar rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de energia;

V - indicar a existência da rede de água e/ou energia elétrica.

**Art. 60.** A Municipalidade, ao informar sobre a viabilidade técnica indicará:

I - zona a que pertence o loteamento;

II - dimensões mínimas e índices urbanísticos dos lotes pertinentes para aquela área;

III - indicações do sistema viário principal;

IV - existência ou não de áreas de preservação ambiental, faixas de domínio e faixas sanitárias.

**Art. 61.** A Municipalidade se pronunciará sobre a resposta da Consulta de Viabilidade em um prazo máximo de 10 dias (dez dias) úteis.

**Art. 62.** O prazo máximo de validade da Consulta de Viabilidade Técnica será de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de sua expedição.

## SEÇÃO II Das Diretrizes Básicas para o Parcelamento

**Art. 63.** Após as informações da Consulta de Viabilidade, antes da elaboração de qualquer projeto de parcelamento, o interessado deverá solicitar que a Municipalidade forneça as diretrizes básicas a serem obedecidas, de acordo com a Legislação Municipal, Estadual e Federal vigentes, apresentando para este fim, requerimento com os seguintes documentos:

I - consulta de viabilidade técnica com as informações fornecidas pela Municipalidade;

II - planta do perímetro do terreno na escala mínima de 1:2000 na qual conste:

a) divisas da gleba a ser loteada;

b) orientação magnética ou verdadeira;

c) levantamento topográfico com curvas de nível a cada metro, que deverá abranger a totalidade do imóvel mesmo que o requerente se disponha a parcelar apenas parte do mesmo;

d) localização de águas correntes e dormentes, bosques, mananciais, construções, linhas de transmissão de energia, adutoras, rodovias e ferrovias, e demais obras ou instalações existentes no local;

e) no caso de loteamento, o tipo de uso predominante a que se destina;

f) indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com a respectiva distância da área a ser parcelada;

g) estudo preliminar do arruamento com indicação do gabarito.

III - outras indicações que possam interessar a orientação geral do parcelamento, a critério da autoridade municipal competente.

**§1º** O interessado deverá apresentar todos os itens acima mencionados com 2 (duas) vias da planta do imóvel, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional habilitado registrado no CREA.



§2º Sempre que se fizer necessário, a critério da Municipalidade, poderá ser exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo do perímetro do terreno, até o limite de 100,00 m (cem metros), ou até o talvegue ou divisor de águas mais próximo.

§3º O encaminhamento de projetos de parcelamento está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável, podendo-se admitir neste caso:

a) laudo baseado em estudo feito pela Concessionária local de abastecimento de água, constatando que a área em referência poderá ser conectada ao sistema de abastecimento;

b) parecer favorável da autoridade competente quanto à possibilidade de perfuração de poços artesianos ou sistema semelhante.

**Art. 64.** O Órgão Municipal responsável, com base na documentação requisitada, fornecerá as diretrizes básicas, indicando na planta apresentada:

I - as vias de circulação do Sistema Viário Básico do município, de modo a permitir o enquadramento e entrosamento entre o sistema existente e o proposto;

II - localização de escadarias (vias exclusivas para pedestres);

III - definição das áreas non aedificandi e faixas sanitárias provenientes de rios, córregos e demais cursos d'água que cortem a gleba, além daquelas junto a linhas de transmissão de energia elétrica, ferrovias, rodovias e adutoras;

IV - faixas de escoamento de águas pluviais;

V - áreas com cobertura vegetal significativa, bem como aquelas destinadas a preservação permanente, conforme previsto em legislação específica;

VI - localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas verdes;

VII - as zonas de uso predominante na área, com indicação dos usos compatíveis.

**Art. 65.** O Órgão Municipal responsável se pronunciará sobre as diretrizes básicas num prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis.

**Art. 66.** O prazo máximo de validade das Diretrizes Básicas para o parcelamento é de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da sua expedição.

**Art. 67.** Na análise dos projetos de Parcelamento, o Município poderá ouvir outros órgãos Federais e Estaduais, na conformidade de suas competências.

### SEÇÃO III Do Anteprojeto Urbanístico

**Art. 68.** Cumpridas as etapas da Seção I e Seção II deste CAPÍTULO, o interessado elaborará o anteprojeto urbanístico do loteamento submetendo-o à análise da Municipalidade, devendo apresentar:

I - consulta de viabilidade técnica e diretrizes básicas para o parcelamento, com todas as informações fornecidas pela Municipalidade;

II - proposta preliminar de divisão e conformação de quadras e lotes, dimensões básicas, arruamento, arranjos das áreas comuns na escala mínima de 1:1000;



III - proposta de tratamento da cobertura vegetal na área dos lotes, contenção de encostas, escoamento de águas e demais elementos técnicos necessários à perfeita compreensão do anteprojeto.

**Parágrafo único.** Após análise do anteprojeto urbanístico, este será devolvido ao interessado contendo indicações de alterações recomendadas, se for o caso, a fim de que seja elaborado o projeto definitivo.

**Art. 69.** O interessado deverá apresentar os elementos mencionados nesta seção em 2 (duas) vias, uma das quais ficará com a Municipalidade.

**Art. 70.** Com base nos elementos fornecidos, o interessado elaborará o projeto que será analisado para efeito de liberação do alvará de licença para início das obras.

**Art. 71.** O prazo para estudos e liberação será de 20 (vinte) dias úteis.

**Parágrafo único.** O anteprojeto terá validade de 180 (cento e oitenta) dias. Vencido este prazo o interessado deverá encaminhar nova consulta de viabilidade.

#### SEÇÃO IV Do Projeto Técnico Definitivo de Loteamento

**Art. 72.** O interessado, orientado pelas diretrizes urbanísticas obtidas na consulta de viabilidade e pelas diretrizes básicas urbanísticas, poderá solicitar a aprovação de projeto de loteamento, com os seguintes documentos relativos ao imóvel:

I - requerimento solicitando licença para aprovação do projeto e início da execução das obras, assinado pelo proprietário, ou seu representante legal;

II - consulta de viabilidade técnica e o documento que estabelece as diretrizes urbanísticas para o parcelamento;

III - certidão atualizada de propriedade do terreno transcrita no Registro de Imóveis;

IV - instrumento de liberação pelo INCRA, quando for o caso;

V - autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;

VI - declaração de possibilidade de abastecimento d'água potável fornecida pelo órgão competente;

VII - declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica fornecida pelo órgão competente;

VIII - cópias dos projetos urbanístico e complementares, e memorial descritivo dos mesmos;

IX - ART do responsável técnico;

X - laudo geotécnico do loteamento, quando exigido pela Municipalidade;

XI - cronograma físico e financeiro das obras do loteamento;

XII - licença ambiental fornecida pelo órgão competente.

**Art. 73.** O projeto urbanístico, em 4 (quatro) vias impressas, deverá conter:



I - planta geral de localização que compreenda a região onde o terreno estiver localizado, os logradouros vizinhos e o zoneamento previsto na Lei do Plano diretor;

II - projeto geométrico na escala mínima de 1:1000 indicando:

- a) norte magnético ou verdadeiro;
- b) pontos de amarração ou de referência da obra;
- c) cursos d'água, áreas alagadiças e mananciais, se houver;
- d) alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
- e) edificações existentes;
- f) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, metragem quadrada e numeração;
- g) afastamentos exigidos, devidamente cotados;
- h) curvas de nível com equidistância de 1,00m (um metro);
- i) sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- j) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias, bem como dados das curvas de concordância horizontal (desenvolvimento, raio, tangente, ângulo central e área tomada pela rua);
- k) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- l) marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e linhas projetadas;
- m) em planta e perfis, todas as linhas de escoamento das águas pluviais e respectivas bocas de lobo;
- n) praças e demais áreas públicas, destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, estabelecidas pela legislação vigente, observados os critérios mínimos previstos nesta lei;
- o) áreas de preservação permanente, faixas sanitárias e faixas non aedificandi estabelecidas pela legislação vigente;
- p) linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;
- q) áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;
- r) quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto;
- s) faixas sanitárias non aedificandi nos locais onde as tubulações não passem pelas vias públicas, obedecendo as larguras mínimas estabelecidas por esta Lei.

III - indicação de muros de arrimo quando necessário;

IV - outras informações necessárias a critério da Municipalidade.

**Parágrafo único.** Ao projeto urbanístico, conforme especificado neste artigo deve ainda ser anexado 01 (uma) via de planta planimétrica em cópia em papel e 01 (uma) via em mídia digital.





**Art. 74.** Os projetos complementares deverão constar de:

I - projeto de rede de abastecimento d'água aprovada pelo órgão competente;

II - projeto de rede de energia elétrica e iluminação pública aprovado pelo órgão competente;

III - projeto de rede de escoamento das águas pluviais dimensionadas, conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte, obedecendo aos seguintes critérios mínimos:

a) precipitação pluviométrica mínima de 100 mm/h (cem milímetros por hora);

b) rede principal com diâmetro mínimo de 0,40 m (quarenta centímetros);

c) rede secundária com diâmetro mínimo de 0,40 m (quarenta centímetros);

d) rede transversal com diâmetro mínimo de 0,30 m (trinta centímetros);

e) caimento mínimo da tubulação igual a 1% (um por cento) e profundidade de recobrimento igual a 0,60 m (sessenta centímetros);

f) quando o caimento for igual ou superior a 15% (quinze por cento) deverão ser previstas caixas de quebra de pressão;

g) localização das bocas-de-lobo e da canalização pública receptora, com respectivo diâmetro;

h) canalização em galerias ou em canal aberto, com indicação de obras (muro de arrimo, pontilhões) com projeto completo, quando exigidos e necessários à conservação de novos logradouros;

i) destino das águas pluviais.

**IV** - outras informações necessárias a critério da Municipalidade.

**§1º** Será exigido projeto de solução de destino final de esgoto, aprovado pelos órgãos competentes, a critério da Municipalidade.

**§2º** Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pela Municipalidade e executada pelo loteador.

**§3º** Onde não existir rede de abastecimento de água, o loteador deverá, com aprovação do órgão competente, executar o projeto de abastecimento a partir da captação em manancial existente na área ou a partir de poços artesianos.

**§4º** Caso o órgão competente não assuma a operação do sistema de abastecimento de água, este deverá funcionar em sistema de condomínio do qual participarão todos os compradores de lotes e o loteador.

**Art. 75.** As pranchas do projeto devem obedecer às características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

**Art. 76.** O memorial descritivo do loteamento deverá conter obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com suas características;

II - quadro de estatística contendo todas as áreas;



III - a fixação da zona de uso predominante;

IV - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

V - a área total do terreno e indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

VI - a indicação dos espaços livres e das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários que passarão ao domínio público no ato do registro do loteamento;

VII - limites e confrontações dos lotes e áreas públicas;

VIII - a indicação dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, bem como o modo de se estabelecer as conexões necessárias à sua utilização.

**Art. 77.** A Municipalidade poderá exigir ainda, além dos documentos mencionados nesta seção, a apresentação de outras plantas, desenhos, cálculos, documentos e detalhes que julgar necessários ao esclarecimento e bom andamento do processo.

**Art. 78.** Todas as plantas e documentos constantes do projeto de loteamento serão assinados pelo proprietário ou representante legal, e pelo responsável técnico legalmente habilitado com indicação do respectivo CREA e registro na Municipalidade, devendo ser apresentada a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos projetos e execução das obras.

**Art. 79.** Em todo projeto de loteamento deve obrigatoriamente ser anexado um documento, assinado pelo proprietário conforme o modelo do anexo I.

**Art. 80.** A descrição do imóvel no memorial descritivo e no projeto deverá, necessariamente, coincidir com aquela constante da transcrição ou da matrícula do imóvel.

## SEÇÃO V

### Dos Projetos de Desmembramento e Remembramento

**Art. 81.** Para aprovação de Projeto Definitivo de desmembramento ou remembramento, o interessado apresentará requerimento à Municipalidade, acompanhado dos seguintes documentos:

I - TÍTULO de propriedade do terreno, com certidão atualizada fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II - autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;

III - instrumento de liberação pelo INCRA, quando for o caso;

IV - consulta de viabilidade técnica e o documento que estabelece as diretrizes urbanísticas para o parcelamento;

V - cópias dos projetos urbanístico e complementares e memorial descritivo dos mesmos;

VI - ART do responsável técnico;

VII - planta planimétrica na escala de 1:500 indicando:

a) norte magnético ou verdadeiro;



- b) planta de situação / localização;
- c) cursos d'água, áreas alagadiças e mananciais, se houver;
- d) alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
- e) edificações existentes;
- f) subdivisão da área parcelada com as respectivas dimensões, metragem quadrada e numeração;
- g) afastamentos exigidos devidamente cotados;
- h) áreas de preservação permanente, faixas sanitárias e faixas non aedificandi estabelecidas pela legislação vigente;
- i) linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;
- j) áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;
- l) quadro resumo das diversas áreas indicadas no parcelamento;
- m) faixas sanitárias non aedificandi nos locais onde as tubulações não passem pelas vias públicas, obedecendo as larguras mínimas estabelecidas por esta Lei.

**VIII** - outras informações necessárias a critério da Municipalidade.

**Art. 82.** Todas as plantas constantes do projeto urbanístico, bem como o memorial descritivo, deverão ser entregues em 4 (quatro) vias impressas.

**Parágrafo único.** As pranchas do projeto devem obedecer às características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

**Art. 83.** A aprovação do projeto pela Municipalidade, será necessária, ainda que se trate de desmembramento de pequena faixa de terrenos e sua anexação a outro lote adjacente.

**Art. 84.** Os lotes resultantes de desmembramentos, não poderão ser inferiores ao lote mínimo previsto na Lei do Plano Diretor, conforme a zona em que se situem, observadas, entretanto, as dimensões mínimas estabelecidas nos artigos 44 e 45 desta Lei.

**Parágrafo único.** As partes restantes dos terrenos, remanescentes de desmembramentos, sujeitam-se igualmente ao disposto no presente artigo.

**Art. 85.** O proprietário doará ao município, sem ônus para este, no mínimo a área estabelecida neste artigo, destinada à área verde.

**I** - para áreas inferiores a 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), o proprietário fica isento;

**II** - para áreas iguais ou superiores a 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), a percentagem deve ser igual a no mínimo 12% (doze por cento) da área a ser desmembrada.

## **CAPÍTULO VI**

### **DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO OU REMEMBRAMENTO**

**Art. 86.** Apresentando o projeto definitivo com todos os elementos de ordem técnica e legal exigidos, terá a Municipalidade o prazo de 30 (trinta) dias úteis para o loteamento e 10 (dez) dias

Publicado no Jornal Xagu, Edição nº 404 de 28/06/2013-Pág. 22A a 26A.



úteis para o desmembramento, a contar da data de protocolo dos referidos documentos, para decidir sobre sua aprovação.

**Art. 87.** Compete ao Município encaminhar os projetos à anuência prévia do Estado quando:

I - localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - localizados em áreas limítrofes do município, assim considerada até a distância de 1 km (um quilômetro) da linha divisória, ou que pertença a mais de um município;

III - o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados);

**Parágrafo único.** Consideram-se áreas de interesse especial:

- a) as necessárias à preservação do meio ambiente;
- b) as que dizem respeito à proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, artístico, histórico, paisagístico arqueológico e científico;
- c) as reservas para fins de planejamento regional ou urbano;
- d) as destinadas à instalação de distritos e áreas industriais.

**Art. 88.** Os projetos de parcelamento do solo poderão a qualquer tempo serem alterados, total ou parcialmente, mediante proposta do interessado e aprovação da Municipalidade, ficando estas alterações, entretanto, sujeitas às exigências desta Lei, sem prejuízos dos lotes comprometidos ou adquiridos, cuja relação deverá ser fornecida com a proposta.

**Parágrafo único.** Se a alteração pretendida vier a atingir lotes já vendidos ou prometidos à venda, o interessado deverá juntar ao processo, declaração firmada pelos respectivos proprietários ou compradores de que concordam com a respectiva alteração.

**Art. 89.** A Municipalidade não expedirá alvarás para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções em terrenos resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados ou cujas obras não tenham sido vistoriadas e aprovadas pela Municipalidade.

**Art. 90.** Por ocasião da aprovação do projeto do loteamento e do recebimento da licença para execução das obras, o proprietário assinará Termo de Compromisso, conforme anexo II, obrigando-se:

I - executar, no prazo máximo de até 2 (dois) anos, sem qualquer ônus para a Municipalidade, todas as obras conforme cronograma físico e financeiro aprovado com o projeto e estabelecido no CAPÍTULO IV, Seção V, Das Obras dos Loteamentos e Garantias;

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

III - não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da formalização de caução a que se refere o art. 56 desta Lei, para garantia da execução das obras;

IV - não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluir as obras previstas no artigo 54 e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidos no Termo de Compromisso;



V - anexar modelo do contrato de compra e venda, além de outras cláusulas, contendo:

a) a condição de que só poderão receber construções depois de executadas as obras do artigo 54, pelo menos na extensão do logradouro que atenda ao lote;

b) as restrições previstas nesta Lei, em especial obrigações pela execução dos serviços a cargo do vendedor, respondendo solidariamente aos compromissários compradores ou adquirentes na proporção da área de seus lotes.

VI - caucionamento de áreas e outros bens suficientes, a critério da Municipalidade, para cobertura dos custos de implantação do loteamento.

**Art. 91.** 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:

**Parágrafo único.** No caso do projeto de loteamento ser executado por etapas, o Termo de Compromisso deverá conter ainda:

a) definição de cada etapa do projeto;

b) definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;

c) estabelecimento das condições especiais se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;

d) indicação dos lotes alienados em proporção com as etapas do projeto.

## **CAPÍTULO VII DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO**

**Art. 92.** Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro de imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o exposto na Lei Federal que regulamenta os parcelamentos.

§1º A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante certidão do Cartório de Registro de Imóveis.

§2º No registro de parcelamento do solo, serão exigidas as Licenças Ambientais necessárias.

**Art. 93.** Uma vez realizadas as obras de que trata o artigo 54, desta Lei, a Municipalidade, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, liberará as áreas caucionadas.

§1º A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas. No caso de projetos de loteamento a serem realizados por etapas, a liberação dos lotes caucionados será feita proporcionalmente a cada área convencionada.

§2º 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.

§3º Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a Fiscalização Municipal observará o que dispõe o Código de Obras e Edificações.



**Art. 94.** Caso as obras de que trata o artigo 54 desta Lei, não tenham sido realizadas no prazo de até 2 (dois) anos a contar da data de aprovação do loteamento, a Municipalidade as executará e promoverá ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas.

**Parágrafo único.** Essas áreas se constituirão em bens dominiais do Município, que poderá usá-las livremente nos casos e na forma que a lei prescrever.

### CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 95.** Fica sujeito a multa correspondente de 5.000 (cinco mil) UFMs, todo proprietário que, a partir da data da publicação da presente Lei, efetuar parcelamento do solo sem prévia autorização da Municipalidade, e, em dobro, em caso de reincidência.

**§1º** A reincidência específica da infração acarretará também ao responsável técnico pelo parcelamento, multa no valor do dobro da inicial.

**§2º** O pagamento da multa não eximirá o responsável do cumprimento das disposições da presente Lei.

**Art. 96.** A aprovação do projeto de parcelamento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Municipalidade, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao 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. 97.** Nenhum benefício do Poder Municipal será estendido a terrenos parcelados sem a prévia aprovação da Municipalidade, principalmente no que diz respeito a revestimento, pavimentação ou melhoria das vias públicas, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, de iluminação, serviços de transportes coletivos, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

**Art. 98.** O parcelamento constituído sem autorização municipal implicará na notificação para pagamento de multa prevista nesta Lei e fixação de prazo para regularização da situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos irregulares.

**Parágrafo único.** Para o cumprimento do auto de infração poderá ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

**Art. 99.** São passíveis de punição, os servidores da Municipalidade que, direta ou indiretamente, fraudando os objetivos da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

**Art. 100.** Nos loteamentos, antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, em local visível na entrada, placa contendo nome do loteamento, do proprietário, da empresa ou responsável técnico, número e data do ato da Municipalidade que aprovou a obra e, antes do início da venda dos lotes, o número do registro do Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 101.** O Poder Executivo poderá baixar normas complementares à execução da presente Lei, com parecer favorável do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

**Art. 102.** A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 103.** Fica revogada a Lei nº 181/97 e demais disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Rio Bonito do Iguaçu-PR., em 26 de junho de 2013.

**IRIO ONÉLIO DE ROSSO**  
Prefeito Municipal



**ANEXO I**

(Parte Integrante da Lei Complementar nº 035/2013)

**TERMO DE CAUCIONAMENTO**

**TERMO DE CAUCIONAMENTO**  
A QUE SE REFERE O ARTIGO 79 DESTA LEI

TERMO DE CAUCIONAMENTO, GARANTIA E TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO E POSSE DAS ÁREAS PÚBLICAS QUE CELEBRAM, O MUNICÍPIO DE RIO BONITO DO IGUAÇU E \_\_\_\_\_ (nome do proprietário e/ou responsável) \_\_\_\_\_, CONSTANTE DO PROCESSO Nº \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, APROVADO EM \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

A partir do dia \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, (data de inscrição do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis), passarão ao domínio do Município de Rio Bonito do Iguaçu, as áreas destinadas a uso público. A venda de lotes, bem como a concessão do “Habite-se” para qualquer construção existente nos lotes, ficam condicionados à expedição, por parte do Poder Público Municipal, de certidão de aprovação do loteamento e aceitação definitiva das obras a serem realizadas, constantes do ato de aprovação do projeto de loteamento conforme processo \_\_\_\_/\_\_\_\_. Como garantia ficam caucionados os lotes \_\_\_\_\_, averbados no Registro de Imóveis por ocasião do registro de loteamento, que não poderão em hipótese alguma ser vendidos antes da aceitação, por escrito, pelo Município.

Rio Bonito do Iguaçu, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Representante Município

\_\_\_\_\_  
Loteador



**ANEXO II**

(Parte Integrante da Lei Complementar nº 035/2013)

**TERMO DE COMPROMISSO**

**TERMO DE COMPROMISSO**  
A QUE SE REFERE OS ARTIGOS 55 e 90 DESTA LEI

TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO, QUE PERANTE O MUNICÍPIO DE RIO BONITO DO IGUAÇU, SE OBRIGA (nome do proprietário e/ou responsável)

**I - Partes, Fundamento Legal, Local e Data.**

**01.** Partes: De um lado, o Município de Rio Bonito do Iguaçu - PR, neste termo simplesmente nomeado Município, representada por seu Prefeito Municipal, \_\_\_\_\_, o Secretário Municipal responsável, \_\_\_\_\_, e por outro lado, \_\_\_\_\_, doravante designado Loteador, proprietário e/ou responsável pelo Loteamento \_\_\_\_\_, constante do processo nº \_\_\_\_/\_\_\_\_.

**02.** Fundamento Legal: Este termo de Compromisso tem seu fundamento legal no artigo \_\_\_\_ da Lei Municipal nº \_\_\_\_ de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, de Parcelamento do Solo.

**03.** Local e Data: Lavrado e assinado aos \_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ do ano de \_\_\_\_\_

**II - Finalidade e Objeto**

**04.** Finalidade: O presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar as exigências legais a respeito da responsabilidade que tem o loteador de executar, sem quaisquer ônus para o Município, das obras de infraestrutura em Loteamento por ela aprovado.

**05.** Objeto: É objeto deste Termo de Compromisso a execução das obras de infraestrutura do Loteamento \_\_\_\_\_ (nome do Loteamento) requerido pelo Processo nº \_\_\_\_/\_\_\_\_.

**III - Obrigações e Prazos**

**06.** Obrigações e Prazos: Pelo presente Termo de Compromisso obriga-se o loteador, concomitantemente ao cumprimento de todas as disposições legais pertinentes, a:

**a)** Executar, no prazo de até 2 (dois) anos e consoante cronograma aprovado, os seguintes serviços:

- abertura das vias e praças, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
- movimento de terra previsto;
- rede de distribuição de água;
- rede de energia elétrica;
- sistema de drenagem;
- pavimentação.

**b)** Facilitar a fiscalização permanente por parte do Município durante a execução das obras e serviços;

**c)** Fazer constar dos compromissos e/ou escrituras de compra e venda de lotes a condição de que estes só poderão receber construções depois da execução das obras de infraestrutura, ao menos em toda a extensão do logradouro onde estiverem localizados, sob vistoria e recebimento pela





Municipalidade, consignando inclusive a responsabilidade solidária dos compromissários compradores ou adquirentes, na proporção da área de seus respectivos lotes;

**d)** Requerer, contando da data do Alvará de Licença para a execução das obras, a inscrição do loteamento no Registro de Imóveis no prazo de 90 (noventa) dias;

**e)** Solicitar, caso não concluídos os serviços no prazo estipulado, a prorrogação deste, antes do seu término, mediante ampla justificativa que não sendo aceita pela Municipalidade, sujeitá-lo-á a multa no valor de 100 (cem) UFMs, por dia útil de atraso seguinte.

**f)** Requerer, tão logo concluída a execução dos serviços, a entrega, total ou parcial, e sem quaisquer ônus para o Município, das vias, logradouros e áreas reservadas ao uso público, após vistoria que os declare de acordo, através do termo de cessão, recebimento e homologação.

#### **IV - Eficácia, Validade e Revogação.**

**07.** Eficácia e validade: O presente Termo de Compromisso entra em vigor na data da sua assinatura, adquirindo eficácia e validade na data de expedição do Alvará de licença pelo órgão competente do Município e terá seu encerramento depois de verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.

**08.** Rescisão: São causas de revogação deste Termo de Compromisso a não obediência a qualquer de suas cláusulas, importando, em consequência, na cassação do Alvará de Licença para a execução das obras constantes do seu projeto.

#### **V - Foro e Encerramento**

**09.** Foro: Para as questões decorrentes deste Termo é competente o foro legal da Comarca de \_\_\_\_\_.

**10.** Encerramento: E por estarem acordes, assinam este Termo de Compromisso os representantes das partes e das duas testemunhas abaixo nomeadas.

Rio Bonito do Iguaçu, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Prefeito Municipal

\_\_\_\_\_  
Loteador e/ou proprietário