

# PROJETO DE LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

SÚMULA: Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Assaí outras providências.

## CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.º A presente lei se destina a disciplinar os projetos referentes ao parcelamento do solo e remembramentos para fins urbanos localizados em zonas urbanas no Município de Assaí, observadas, no que couber, as disposições das legislações federais e estaduais pertinentes.

§1º Esta lei de é complementar ao Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Assaí - PDDMA e segue os termos nele expostos.

Art. 2.º São categorias referentes ao parcelamento do solo: loteamento, reparcelamento, desmembramento, desdobro e remembramento.

§1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação que implique na abertura, no prolongamento, na modificação ou na ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos;

§2º Considera-se reparcelamento do solo o reagrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em novos lotes com dimensões, localização ou configuração distintos da situação original.

§3º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos existentes;

§4º Considera-se desdobro a divisão, em duas partes, de um lote edificável para fins urbanos, com frente regular voltada para vias públicas existentes, não implicando a abertura de novas vias nem o prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

§5º Considera-se remembramento ou unificação ou anexação a junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária, ou seja, é a união de lotes que foram objetos de parcelamento do solo.

Art. 3.º Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados nas zonas urbanas, de acordo com os limites e parâmetros fixados em legislação municipal.

§1º Consideram-se zonas urbanas, para fins de aplicação desta lei, aquelas delimitadas pela Lei do Perímetro Urbano do Município de Assaí;

## **CAPÍTULO I - SEÇÃO I**

### **DOS OBJETIVOS**

Art. 4.º Esta lei tem como objetivos:

- I. orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo para fins urbanos;
- II. prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

- III. evitar a comercialização de áreas desprovidas de condições para o desempenho de atividades urbanas;
- IV. assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos; e
- V. possibilitar a regularização fundiária para fins urbanos nas zonas urbanas.

## **CAPÍTULO I - SEÇÃO II**

### **DAS DEFINIÇÕES**

Art. 5.º Para o efeito de aplicação desta lei, são adotadas as seguintes definições:

- I. ALINHAMENTO: linha legal que limita os lotes, chácaras ou datas com relação ao logradouro público;
- II. ALINHAMENTO PREDIAL: linha legal que estabelece a distância mínima da edificação em relação ao alinhamento;
- III. ALVARÁ: documento expedido pela administração municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
- IV. ANEXAÇÃO OU REMEMBRAMENTO: junção de dois ou mais lotes, chácaras ou datas para formar uma única unidade fundiária;
- V. ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;
- VI. ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL: área com ocupação controlada, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais;
- VII. ÁREA INSTITUCIONAL: ou destinada a equipamento comunitário é aquela reservada em um loteamento para edificações e instalação de equipamentos

para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, cultura, saúde e segurança, voltados ao atendimento às necessidades básicas da população, e transferida ao Poder Público por ocasião do registro do projeto de loteamento e/ou por outra forma de aquisição legalmente instituída;

- VIII. **ÁREA LÍQUIDA OU COMERCIALIZÁVEL:** obtida subtraindo-se da área total as áreas para a rede viária, áreas institucionais, áreas de preservação permanente, áreas de fundo de vale e outras áreas destinadas a integrar o patrimônio do Município;
- IX. **ÁREA OU FAIXA NÃO EDIFICÁVEL:** compreende os terrenos onde não é permitida qualquer edificação;
- X. **ÁREAS PÚBLICAS:** são as áreas de terras a serem obrigatoriamente transferidas ao Município, no ato do parcelamento do solo para fins urbanos, e destinam-se ao arruamento, praças, jardins e recreação, instalação de equipamentos urbanos e instalação de equipamentos comunitários, tais como os de atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, assistência social, educação e administração pública;
- XI. **ÁREA TOTAL DO PARCELAMENTO:** é aquela abrangida pelo loteamento ou desmembramento, com limites definidos por documento público do registro de imóveis;
- XII. **ÁREA ÚTIL DA GLEBA A SER PARCELADA:** é a área da gleba, excluídas as áreas de preservação permanente e as reservas florestais legais, definidas na legislação municipal, estadual e federal;
- XIII. **ÁREAS VERDES:** espaços livres, de uso público, com tratamento paisagístico, reservadas a cumprir única ou múltiplas funções de contemplação, repouso, preservação e lazer, nelas permitindo-se a instalação de mobiliário urbano de apoio a estas atividades;
- XIV. **ARRUAMENTO:** conjunto de logradouros ou um único logradouro público que determina o espaço disponível ao trânsito e ao acesso aos lotes, definidos no âmbito do projeto de parcelamento do solo;
- XV. **CALÇADA OU PASSEIO:** parte da via destinada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;

- XVI. CENTRALIDADE: local destinado a concentrar e polarizar a diversidade das atividades urbanas;
- XVII. CHÁCARA: é a porção maior de terra com localização e configuração definida, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XVIII. CHÁCARA DE RECREIO, SÍTIO DE RECREIO OU CLUBE DE LAZER: porção de terra com localização e configuração definidas resultante de processo regular de parcelamento do solo na zonas urbanas e zonas de urbanização específica respeitando a legislação municipal;
- XIX. CICLOFAIXA: parte da pista de rolamento ou passeio destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica;
- XX. CICLOVIA: pista exclusiva destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum;
- XXI. CONDOMÍNIO URBANÍSTICO: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;
- XXII. DESDOBRO: subdivisão de um lote em dois lotes;
- XXIII. DESMEMBRAMENTO: subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- XXIV. EIXO DA VIA: linha imaginária que passa equidistante aos alinhamentos dos lotes;
- XXV. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, esporte, convívio social e administração pública;
- XXVI. EQUIPAMENTOS URBANOS: são os equipamentos públicos de infra-estrutura, tais como as redes de saneamento básico, galerias de águas pluviais, redes de distribuição de energia elétrica, iluminação pública e similares;
- XXVII. ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO: é a área de terreno de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada à recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre;

- XXVIII. FAIXA DE DOMÍNIO: é a porção do solo ao longo de rodovias, estradas e vias de utilização pública, medida a partir do centro da pista para cada uma de suas laterais;
- XXIX. FAIXA SANITÁRIA: área não edificável cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para elementos de sistema de saneamento ou demais equipamentos de serviços públicos;
- XXX. FRAÇÃO IDEAL: índice da participação abstrata indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;
- XXXI. FRENTE OU TESTADA: dimensão do lote, chácara ou data medida no alinhamento predial;
- XXXII. FUNDO DA DATA, LOTE OU CHÁCARA: dimensão medida na divisa oposta ao alinhamento predial;
- XXXIII. FUNDO DE VALE: área destinada à proteção dos cursos d'água, compreendendo área de preservação permanente e áreas verdes;
- XXXIV. GLEBA: é uma porção de terra, com localização e configuração definidas, que não resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XXXV. HIERARQUIA TERRITORIAL: corresponde à divisão do Município em glebas, lotes, chácaras e datas;
- XXXVI. ESTRUTURA TERRITORIAL: é a forma em que está dividido o território do Município, podendo ser urbana e rural.
- XXXVII. INFRAESTRUTURA: equipamentos públicos de redes de saneamento básico, galerias de águas pluviais, redes de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, redes de telefonia, pavimentação, sinalização viária e similar;
- XXXVIII. LARGURA DA VIA: distância entre os alinhamentos dos lotes, englobando leito carroçável e o passeio público;
- XXXIX. LARGURA DO LOTE, CHÁCARA E DATA: é a dimensão tomada entre duas divisas laterais e, no caso de lote de esquina, entre a frente de maior comprimento e uma divisa lateral, ou entre duas frentes, quando houver somente uma divisa lateral;
- XL. LARGURA MÉDIA DOS LOTES, CHÁCARAS E DATAS: dimensão medida a meia profundidade, que deverá ser igual à frente mínima;

- XLII. LICENÇA URBANÍSTICA: ato administrativo que estabelece as condições de natureza urbanística e ambiental, que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar ou ampliar loteamento do solo, para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;
- XLIII. LOGRADOUROS PÚBLICOS: são os espaços de propriedade pública e de uso comum ou especial do povo destinados a vias de circulação e a espaços livres;
- XLIV. LOTE OU DATA: é a porção de terra com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XLV. LOTEAMENTO: é o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados à atividades urbanas, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XLVI. LOTEAMENTO INTEGRADO À EDIFICAÇÃO: variante de loteamento em que a construção das edificações nas datas é feita pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura;
- XLVII. MURO DE ARRIMO: muro destinado a suportar o empuxo da terra;
- XLVIII. PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS: divisão da gleba ou do lote sob forma de loteamento, reparcelamento, desmembramento, remembramento ou desdobro;
- XLIX. PASSEIO OU CALÇADA: parte do logradouro ou via de circulação destinada ao tráfego de pedestres;
- L. PRAÇA: área de terreno de propriedade pública e de uso comum do povo, destinada à recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre;
- L. PROFUNDIDADE DO LOTE, CHÁCARA OU DATA: distância medida entre o alinhamento predial e a divisa de fundo;
- LI. QUADRA: é um terreno circundado por vias públicas, resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;
- LII. REMEMBRAMENTO OU UNIFICAÇÃO: junção de dois ou mais lotes para formarem um único lote;
- LIII. RESERVA LEGAL: é a área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, ressalvada a Área de Preservação Permanente - APP, representativa do ambiente natural da região e necessária ao uso sustentável dos recursos

- naturais, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa;
- LIV. SERVIDÃO ADMINISTRATIVA: ônus real imposto especificamente a uma propriedade definida, para possibilitar passagem de serviço ou utilidade pública;
- LV. TALUDE: é o plano inclinado que limita um aterro. Tem como função garantir a estabilidade do aterro, quando artificial, e, quando natural, é aquela inclinação que encontra-se nas encostas e nas montanhas;
- LVI. TALVEGUE: depressão natural de um terreno em forma de vale onde correm as águas naturais; canal mais profundo do leito de um curso de água;
- LVII. UNIDADE AUTÔNOMA: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico;
- LVIII. VIA DE CIRCULAÇÃO: espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que:
- LIX. VIA OFICIAL DE CIRCULAÇÃO: é aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pelo Executivo;
- LX. VIA PARTICULAR DE CIRCULAÇÃO: é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público;
- LXI. VIA DE PEDESTRE: aquela destinada à circulação de pedestres, incluindo passeios e escadarias, desde que combinadas com rampas;
- LXII. VIA SEM SAÍDA: via oficial cujo acesso se dá por meio de uma única via de circulação de veículos e cujo traçado original não tem continuidade com a malha viária na sua outra extremidade;

## **CAPÍTULO II**

### **DO PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 6.º Somente serão admitidos, aprovados e executados os parcelamentos do solo para fins urbanos nas zonas urbanas e em zonas de urbanização específica,

conforme áreas definidas pela lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Assaí - PDDMA e complementares, em especial a lei do Perímetro Urbano.

Art. 7.º Não é permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em terrenos:

- I. alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;
- II. que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV. em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V. contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;
- VI. em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a correção do problema;
- VII. situados em locais de interesse ambiental, tais como áreas de preservação ecológica, unidades de conservação, áreas de proteção ambiental e similares.

§1º No caso de glebas com declividade de 30% (trinta por cento) a 47% (quarenta e sete por cento) é permitido o parcelamento desde que o respectivo projeto seja acompanhado de declaração do responsável técnico de que é viável edificar-se no local. Acima de 47% (quarenta e sete por cento) é proibido o loteamento para fins urbanos, sob qualquer condição.

§2º A declaração a que se refere o parágrafo anterior deve estar acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do laudo geotécnico respectivo, feita no conselho de classe pertinente.

§3º O parcelamento de glebas em que haja áreas de risco geológico está sujeito à elaboração de laudo geotécnico acompanhado da anotação de responsabilidade técnica feita no CREA/PR.

Art. 8.º Os parcelamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I. respeitar as faixas marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pela legislação federal, salvo maiores exigências da legislação específica;
- II. as vias, quando exigidas, deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-se com o sistema viário da região, e harmonizar-se com a topografia local, devendo ser observadas as imposições da Lei do Sistema Viário Básico;
- III. respeitar as faixas de domínio público das rodovias e estradas municipais, sendo reservada uma faixa não edificável de 15,00m (quinze metros) de cada lado da faixa de domínio, salvo exigências mais restritivas definidas em lei específica.

Art. 9.º Só poderão ser parcelados imóveis com acesso direto à via pública pavimentada, respeitando as demais disposições desta lei.

§1º Em caso de parcelamentos que possuem acesso a via pública não pavimentada o empreendedor ficará responsável, através do termo de compromisso do loteamento, em prover a pavimentação desta via pública com soluções de drenagem, conforme o exigido para cada caso, desde a frente de seu lote até a via pavimentada mais próxima, com largura mínima de duas pistas de rolamento para veículos leves e uma calçada para pedestres, conforme lei do Sistema Viário.

Art. 10. Os parcelamentos situados ao longo de Rodovias Federais, Estaduais ou Municipais, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas, não podendo incidir sobre a faixa não edificável.

Art. 11. Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa marginal de qualquer curso d'água perene e intermitente, desde a borda da calha do leito regular, para Área de Preservação Permanente, em largura mínima

de 30,00 (trinta) metros e nas nascentes, largura de 50,00 (cinquenta) metros de largura para cada lado, a partir da margem.

§1º Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento prévio do órgão competente do Executivo Municipal e anuência do Instituto Ambiental do Paraná – IAP.

## **CAPÍTULO II - SUBCAPÍTULO I**

### **DO LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO**

Art. 12. Quaisquer loteamentos ou desmembramentos, inclusive conjuntos habitacionais de interesse social ou industrial, deverão ser dotados pelo proprietário, no mínimo de:

- I. demarcação de quadras, dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;
- II. abertura das vias de circulação e respectiva terraplanagem;
- III. rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com o sistema existente e à destinação final;
- IV. rede de distribuição de água potável, solução de esgotamento sanitário e saneamento básico;
- V. rede de distribuição compacta de energia elétrica com iluminação pública;
- VI. construção de mureta com no mínimo 50 (cinquenta) centímetros de altura no alinhamento predial;
- VII. pavimentação de calçadas de acordo com a Lei do Sistema Viário com a construção de rampas de acesso no meio-fio, junto às esquinas, visando a acessibilidade;
- VIII. arborização das vias de circulação;
- IX. pavimentação em modelo compactado, com revestimento asfáltico ou em blocos de concreto intertravado;

- X. obras complementares necessárias à contenção da erosão;
- XI. recobrimento vegetal de cortes e taludes;
- XII. implantação ou reconstituição de mata ciliar;
- XIII. sinalização de trânsito horizontal e vertical, sendo que a sinalização vertical deverá conter placas denominativas das vias públicas - implantadas nas esquinas das quadras, seguindo os critérios e especificações estabelecidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal;
- XIV. outras obras necessárias a garantir a segurança e a salubridade do empreendimento a critério do órgão competente de planejamento urbano do Executivo Municipal.

§1º Nos casos de desmembramentos em locais nos quais já existam um ou mais dos equipamentos urbanos exigidos, o requerente deverá solicitar declaração às concessionárias responsáveis e ao Poder Executivo Municipal, no que lhe compete, informando a situação. Após receber estes documentos, protocolados pelo requerente, o Poder Executivo Municipal expedirá documento isentando o proprietário de fornecer tais infra-estruturas já existentes.

Art. 13. Nos loteamentos ou desmembramentos, é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área útil da gleba a ser parcelada, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público.

- I. consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte ou lazer e similares;
- II. considera-se sistema de circulação as vias para o tráfego de veículos e pessoas ou onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, a ilha e o canteiro central;

III. consideram-se espaços livres de uso público aqueles destinados ao lazer e à recreação, tais como parques, praças, áreas para a prática de esportes ao ar livre e similares.

§1º O percentual que deve ser destinado a equipamentos comunitários e a espaços livres de uso público é de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área útil da gleba a ser loteada;

§2º As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, serão de no mínimo 7,5% (sete e meio por cento) da área útil da gleba parcelada, sendo que, no mínimo, 90% (noventa por cento) do total destas áreas deverão constituir um único lote;

§3º As áreas destinadas a espaços livres de uso público não serão inferiores a 7,5% (sete e meio por cento) da área útil da gleba a ser parcelada, sendo que as áreas destinada para estes fins deverão compreender, no mínimo, um círculo de 10,00m (dez metros) de raio;

§4º As Áreas de Preservação Permanente (APP), quando houver, poderão ser doadas ao município, não sendo computadas na porcentagem destinada a equipamentos comunitários e a espaços livres de uso público;

§5º Nas Áreas de Preservação Permanente (APP) que possuam locais com características que possibilitem o aproveitamento para fins de lazer, estes serão computados em metade de sua área para efeito de cálculo do percentual destinado aos espaços livre de uso público;

§6º Não são aceitas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos ao município as áreas não edificáveis e àquelas relativas às faixas sanitárias.

§7º Todas as áreas transferidas ao Município devem ter acesso direto ao sistema viário, respeitando as dimensões mínimas exigidas;

§8º Deve ser determinada pelo Executivo, com fundamento em parecer técnico, a localização das vias principais, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público;

§9º As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, ao sistema de circulação e a espaços livres de uso público devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo;

§10º No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município de Assaí as áreas a que se refere o parágrafo anterior.

Art. 14. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas nesta Lei não se poderá alterar, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

Art. 15. A implantação da rede de abastecimento de água potável, da rede coletora de esgotos, da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, será condicionada à apresentação de carta de viabilidade, bem como à aprovação prévia dos projetos afins, pelas empresas concessionárias, autorizadas e responsáveis pela operação de tais serviços.

## **CAPÍTULO II - SUBCAPÍTULO I - SEÇÃO I**

### **DOS LOTES E QUADRAS**

Art. 16. As dimensões mínimas dos lotes permitidas nos loteamentos e desmembramentos são aquelas fixadas na Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Os loteamentos deverão atender as dimensões mínimas fixadas na legislação municipal, salvo quando a legislação estadual ou federal determinar

maiores exigências ou quando o loteamento se destinar a regularização fundiária ou urbanização específica.

Art. 17. A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 250,00 (duzentos e cinquenta) metros.

Art. 18. Respeitadas as dimensões mínimas estabelecidas para os lotes pela legislação de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo, serão ainda observados os seguintes critérios para a determinação das dimensões mínimas exigíveis para aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos:

- I. a profundidade mínima admissível é de 15,00 (quinze) metros em terrenos cuja declividade média seja no máximo 5% (cinco por cento), medida no sentido do comprimento do lote, e, a partir desse valor, para cada ponto percentual verificado na declividade do terreno deve-se adicionar 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) à profundidade mínima estabelecida;
- II. a largura mínima admissível é de 10,00m (dez metros) em terrenos cuja declividade média seja inferior a 10% (dez por cento), verificada no sentido da largura e para cada ponto percentual verificado na inclinação do terreno, deve-se adicionar 0,50m (cinquenta centímetros) à largura mínima estabelecida.

Art. 19. O Município não assumirá responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas das datas e lotes.

Art. 20. Quando não for possível dar escoamento por gravidade, através de passagem em vias públicas, às águas pluviais ou àquelas das redes de coleta de esgoto sanitário, os lotes situados à jusante deverão ser gravados de servidão pública de passagem para equipamentos urbanos que sirvam aos lotes situados a montante.

## **CAPÍTULO II - SUBCAPÍTULO I - SEÇÃO II**

### **DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS**

Art. 21. Os Condomínios Urbanísticos são constituídos por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomínio, sendo permitido nas zonas de uso que admitem uso residencial.

Art. 22. Os Condomínios Urbanísticos somente poderão ser implantados em lotes com área igual ou inferior a dez mil metros quadrados, devendo ainda atender às seguintes disposições:

- I. deverão seguir o disposto nas legislações urbanísticas municipal, estaduais e federais;
- II. para cada unidade habitacional deverá ser prevista pelo menos uma vaga de estacionamento dentro da área do lote, podendo ser aceita vaga de estacionamento em superfície ou subterrânea;
- III. os acessos às unidades habitacionais deverão ser feitos através de vias particulares;
- IV. nos casos de unidades superpostas, a escadaria de acesso poderá atender mais de uma unidade, desde que obedecidas às dimensões mínimas previstas no Código de Obras e demais legislações específicas;
- V. serão aplicadas as exigências de recuo de frente, lateral e de fundos correspondentes à zona em que será construído o condomínio urbanístico para cada lote, obedecidas ainda às prescrições do Código de Obras relativas às condições mínimas de iluminação, insolação e ventilação de cada unidade habitacional;
- VI. no mínimo 15% (quinze por cento) da área do condomínio urbanístico deverá ser mantida permeável.

Art. 23. Os condomínios urbanísticos destinam-se, exclusivamente, à implantação de unidades habitacionais, não sendo admitida à instalação de outros usos.

Art. 24. Os condomínios urbanísticos só poderão ser implantados em lotes que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação com largura igual ou superior a 14 (quatorze) metros.

Art. 25. O projeto do condomínio urbanístico deverá indicar além do já disposto:

- I. arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns não ocupadas por edificações;
- II. drenagem das águas pluviais;
- III. sistema de coleta, tratamento e disposição de águas servidas e esgotos;
- IV. instalação para disposição de lixo, no interior do lote, junto à via pública.

Art. 26. Os condomínios urbanísticos poderão ter acesso controlado.

Art. 27. Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão considerados bens de uso exclusivo do condomínio urbanístico, sendo sua manutenção de responsabilidade do conjunto de moradores.

Parágrafo único. As vias de pedestre deverão ter no mínimo 3 (três) metros de largura.

Art. 28. Deverão ser transferidas ao Município as áreas públicas resultantes do processo de aprovação do parcelamento do solo, devendo estar localizadas fora dos limites da área condominial.

Art. 29. Compete exclusivamente aos condomínios, com relação às suas áreas internas:

- I. coleta de lixo;
- II. manutenção da infra-estrutura;
- III. instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

## **CAPÍTULO II - SUBCAPÍTULO I - SEÇÃO II - SUBSEÇÃO I**

### **DO CONDOMÍNIO DE LOTES**

Art. 30. O Condomínio de Lotes é constituído quando há partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

- I. O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

Art. 31. A fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

Art. 32. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 33. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

- I. Deverão ser seguidas, em especial, as disposições da Lei Municipal de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo e da Lei Federal 6766/1979, bem como às disposições desta lei.

## **CAPÍTULO II - SUBCAPÍTULO I - SEÇÃO II - SUBSEÇÃO II**

### **DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES**

Art. 34. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas, inclusive para fins de regularização fundiária, poderá ser instituído o condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Art. 35. Aplica-se, no que couber, ao condomínio urbano simples o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

- I. Deverão ser seguidas, em especial, as disposições da Lei Municipal de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo e da Lei Federal 6766/1979, bem como às disposições desta lei.

Art. 36. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável,

uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Art. 37. O condomínio urbano simples deverá respeitar os parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação municipal.

Art. 38. A averbação das edificações fica condicionada ao disposto na legislação vigente, em especial no Código de Obras municipal e no Código Sanitário do Paraná.

## **CAPÍTULO II - SUBCAPÍTULO I - SEÇÃO II - SUBSEÇÃO III**

### **DO CONDOMÍNIO DE FRAÇÃO IDEAL**

Art. 39. O Condomínio de Fração Ideal é constituído quando há partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

- I. O Condomínio de Fração Ideal poderá ser constituído de no máximo 10 (dez) lotes ou 1 (uma) quadra, com a alienação de construção ou promessa de construção de casas térreas ou assobradadas.

Art. 40. A fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

Art. 41. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 42. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

- I. Deverão ser seguidas, em especial, as disposições das Leis Municipais de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo e o Código de Obras e da Lei Federal 6766/1979, bem como às disposições desta lei.

### **CAPÍTULO II - SUBCAPÍTULO I - SEÇÃO III**

#### **DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO**

Art. 43. Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

- I. A concessão de uso dos terrenos públicos para a iniciativa privada seguirá o disposto no Decreto-lei federal nº261/67;
- II. Só poderão ser objetos de concessão de uso de terrenos públicos aqueles localizados dentro do limite da área condominial;
- III. As áreas poderão ser concedidas no ato da aprovação do loteamento ou posteriormente a requerimento do loteador ou associação que represente os moradores.

Art. 44. Fica sobre a responsabilidade do loteador ou associação que represente os moradores a manutenção e o custeio das despesas com as áreas públicas concedidas para uso.

Art. 45. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão estar integralmente fora dos limites da área condominial.

Art. 46. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 47. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

- I. Deverão ser seguidas, em especial, as disposições da Lei Municipal de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo e da Lei Federal 6766/1979, bem como às disposições desta lei.

#### **CAPÍTULO II - SUBCAPÍTULO I - SEÇÃO IV**

#### **DO PARCELAMENTO DE INTERESSE SOCIAL**

Art. 48. Considera-se como parcelamento de interesse social loteamentos destinados à população de baixa renda para fins de construção de habitação de interesse social vinculados a planos ou programas habitacionais governamentais, a serem implantados preferencialmente na Zona Especial de Parcelamento - ZEP definida na Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo.

Art. 49. O município implantará os parcelamentos e habitações de interesse social ou poderá celebrar convênio para esse fim com órgãos federais ou estaduais, bem como com a iniciativa privada.

Parágrafo único. Fica a iniciativa privada autorizada a implantar parcelamentos e habitações de interesse social.

## **CAPÍTULO II - SUBCAPÍTULO I - SEÇÃO V**

### **DA REDE VIÁRIA**

Art. 50. As vias dos empreendimentos obedecerão à hierarquia definida pela Lei do Sistema Viário e às diretrizes expedidas pela secretaria responsável pela aprovação de parcelamentos do solo.

Art. 51. Qualquer lote, objeto de parcelamento para fins urbanos, deverá ter acesso direto a vias públicas, conectando-o à rede viária urbana existente.

Parágrafo único. O ônus das obras necessárias para construção ou alargamento da via de acesso, referidas no “caput” deste artigo, recairá sobre o empreendedor interessado.

Art. 52. As vias oficiais de circulação de qualquer empreendimento deverão:

- I. garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências do lote, conforme diretrizes presentes na Lei do Sistema Viário e àquelas expedidas pela secretaria responsável pela aprovação de parcelamentos do solo.

Art. 53. Admite-se a implantação de bolsão de retorno (“cul-de-sac”), que deverá ter acesso por via de, no máximo, 150,00m (cento e cinquenta metros) de comprimento, largura mínima de 14,00 (quatorze) metros e área de retorno com diâmetro maior ou igual a 22,00m (vinte e dois metros).

Art. 54. Ao expedir as diretrizes, o Poder Público indicará a seção transversal e outros requisitos para as vias que, por lei municipal, devam integrar a rede viária principal da cidade.

Art. 55. A seção transversal das vias e avenidas será sempre horizontal, com inclinação mínima de 2% (dois por cento) e convexa.

- I. a declividade máxima das vias é de 15,0% (quinze por cento);
- II. as vias serão dotadas de pontos para captação de águas pluviais.

Art. 56. Nas interseções múltiplas ou complexas deverão ser previstas soluções urbanísticas, como adequações geométricas, com objetivo de restringir o estacionamento e o acesso às datas, lotes e chácaras.

Art. 57. As calçadas das vias oficiais de circulação terão largura mínima conforme definido na Lei do Sistema Viário e declividade transversal de 3% (três por cento) com passeio pavimentado, contínuo e antiderrapante, garantindo a continuidade do traçado.

- I. As calçadas, no perímetro dos fundos de vale deverão ter sua declividade transversal para o seu interior, com pavimentação de sua largura total, contínua e antiderrapante, garantindo a continuidade do traçado.
- II. As calçadas deverão seguir as especificidades da ABNT NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

## **CAPÍTULO II - SUBCAPÍTULO I - SEÇÃO VI**

### **DA INFRAESTRUTURA**

Art. 58. A execução e o custeio de obras de toda a infraestrutura exigida, conforme disposto nesta lei, são responsabilidades do empreendedor.

§1º Para garantia de prevenção de erosão e de inundações, o Poder Público exigirá dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais, conforme necessidade.

Art. 59. Nos empreendimentos destinados à programas de habitação de interesse social voltadas à regularização fundiária, urbanização de favelas ou habitações subnormais ou assentamentos de interesse social, por iniciativa do Poder Público, admitem-se, concomitantemente, a ocupação e a construção das seguintes obras de infraestrutura:

- I. abertura das vias;
- II. demarcação de datas;
- III. rede de água potável;
- IV. disposição adequada do esgoto sanitário;
- V. rede de energia elétrica e iluminação pública, em conformidade com as diretrizes da concessionária;
- VI. rede de drenagem superficial e profunda e suas conexões com o sistema existente;
- VII. pavimentação das vias.

Parágrafo único. As obras complementares exigidas nesta lei serão executadas pelo Poder Público no prazo máximo de 4 (quatro) anos, a contar do término da regularização fundiária, sem prorrogação.

Art. 60. Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- I. declividade, determinada para cada tipo de solo para taludes em aterro;
- II. interrupção por bermas dos taludes, com altura superior a 3,00m (três metros);
- III. revestimento apropriado para retenção do solo, preferivelmente, formado por vegetação; e
- IV. canaletas de drenagem na crista, na saia e nas bermas, para taludes com altura superior a 3,00m (três metros).

Parágrafo único. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, às expensas do empreendedor e mediante autorização do Poder Público.

Art. 61. Em nenhum caso os movimentos de terra e as obras de arruamento ou execução de infraestrutura poderão prejudicar o escoamento das águas ou causar danos ambientais às respectivas bacias hidrográficas.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO**

#### **CAPÍTULO III - SEÇÃO I**

#### **DA CONSULTA PRÉVIA**

Art. 62. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal de Assaí uma Consulta Prévia que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel.

- I. Para solicitar a Consulta Prévia, o requerente deve apresentar requerimento, contendo, pelo menos:
  - a. as divisas da gleba a ser loteada;
  - b. as curvas de nível de metro em metro;
  - c. a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
  - d. a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários, existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
  - e. o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
  - f. as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.
- II. Os documentos componentes do requerimento serão protocolados em duas vias físicas e uma via digital (.doc, .cad e .pdf).
- III. O pedido de Consulta Prévia deverá vir acompanhado de certidão de responsabilidade técnica registrado no respectivo conselho de classe do profissional responsável.

Art. 63. Havendo viabilidade de implantação do loteamento, o documento de Consulta Prévia será elaborado pela Prefeitura Municipal de Assaí, que indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento urbano federais, estaduais e municipal:

- I. as ruas, estradas ou rodovias existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II. o traçado básico do sistema viário principal;
- III. a localização aproximada dos terrenos a ser destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- IV. as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- V. a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

§1º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano. Após este período o proprietário deverá realizar um novo pedido de consulta prévia.

§2º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes pelo poder público será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computados o tempo despendido na prestação de esclarecimento pela parte interessada.

### **CAPÍTULO III - SEÇÃO II**

#### **DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO**

Art. 64. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal acompanhado de cópia da Consulta Prévia, de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia.

Art. 65. O anteprojeto deve ser apresentado de no mínimo:

- I. Planta de situação da área a ser loteada, na escala 1:1000 (um por mil) em 2 (duas) vias com as seguintes informações:
  - a. orientação geográfica - norte verdadeiro;
  - b. equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 500 (quinhentos) metros.
- II. Desenhos do anteprojeto de loteamento, na escala 1:1000 (um por mil), em 02 (duas) vias conterão as seguintes informações:
  - a. orientação geográfica - norte verdadeiro;
  - b. subdivisão das quadras e lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
  - c. dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;

- d. sistema de vias com as respectivas larguras, respeitada a hierarquia viária;
  - e. curvas de nível, atuais e projetadas, de metro em metro;
  - f. perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
  - g. os perfis transversais serão apresentados na escala 1:500 (um por quinhentos) e as longitudinais na escala 1:1000 (um por mil);
  - h. indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
  - i. a indicação das áreas que perfazem, no mínimo de 35% (quarenta por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio do Município, e outras informações em resumo sendo: área escriturada; área total do parcelamento; área total dos lotes; áreas públicas, subdividida em: área destinada à circulação; áreas verdes; áreas destinadas a equipamentos comunitários e equipamentos urbanos; áreas remanescentes e demais informações que se fizerem necessárias;
- III. O anteprojeto deverá vir acompanhado de certidão de responsabilidade técnica registrado no respectivo conselho de classe do profissional responsável.
- IV. As pranchas de desenho devem obedecer as especificações indicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.
- V. O prazo máximo para aprovação do anteprojeto, após cumpridas todas as exigências da Prefeitura Municipal pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

### **CAPÍTULO III - SEÇÃO III**

#### **DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

Art. 66. Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

- I. Toda a documentação exigida para a aprovação do anteprojeto;
- II. As plantas e desenhos exigidos no anteprojeto, em 04 (quatro) vias;

- III. O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:
- a. a denominação do loteamento;
  - b. a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante conforme diretrizes fixadas pelo poder público;
  - c. as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
  - d. a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;
  - e. a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências e dos que serão implantados;
  - f. limite e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total da Área Pública, discriminando as áreas do sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens.
- IV. Peças gráficas, referentes às obras de infra-estrutura exigidas, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes, contendo:
- a. anteprojeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros;
  - b. anteprojeto da rede de abastecimento de água;
  - c. anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
  - d. anteprojeto de outras infra-estruturas que a Prefeitura Municipal de Assaí julgue necessária.
- V. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes.

Art. 67. As pranchas devem obedecer as características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Art. 68. Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no respectivo conselho de classe desta região e o número do seu registro na Prefeitura Municipal de Assaí.

Art. 69. O projeto de loteamento deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

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

Art. 70. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta) dias.

### **CAPÍTULO III - SEÇÃO IV**

#### **DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DO LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO**

Art. 71. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal de Assaí, salvo o disposto nos parágrafos a seguir de acordo com a legislação federal:

- I. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.
- II. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:
  - a. quando 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;
  - b. quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;
  - c. quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup>.
- III. No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana, quando houver.

Art. 72. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos, documentos e projetos e de acordo com as exigências desta Lei, o Poder Público Municipal procederá:

- I. exame de exatidão da planta definitiva com a planta aprovada como anteprojeto;
- II. exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência desta lei.

Art. 73. O Poder Público Municipal poderá exigir as modificações necessárias.

Art. 74. O Poder Público Municipal disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e militares, no que lhes

disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público (Decreto Federal nº 3.079 de 15.09.38).

Art. 75. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo o Poder Público Municipal baixará Decreto de Aprovação de loteamento e expedirá o alvará de loteamento.

Art. 76. No Decreto de aprovação de Loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado, as áreas caucionadas e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, e a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato do seu Registro.

Art. 77. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, conforme previsto na Lei Federal 6766/79.

Art. 78. O loteador deverá apresentar à Prefeitura Municipal, antes da liberação do alvará de execução do loteamento, os projetos de execução, previamente aprovados pelos órgãos competentes, arrolados abaixo:

- I. projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios e sarjetas;
- II. projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;
- III. projeto de abastecimento de água potável;
- IV. projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública.

§1º Os projetos de execução citados deverão ser acompanhados de orçamento e cronograma físico-financeiro.

§2º Caso os requisitos citados no caput deste artigo não forem devidamente observados, fica sob pena de caducar o projeto de loteamento.

Art. 79. No ato de recebimento do alvará de execução do loteamento e da cópia do projeto aprovado pelo Poder Público, o interessado assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

- I. executar as obras de infra-estrutura referidas nesta lei, conforme cronograma;
- II. executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis a vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;
- III. facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;
- IV. não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definidos da infra-estrutura e da assinatura da caução, para garantia da execução das obras;
- V. utilizar modelo de Contrato de Compra e Venda, conforme especificado nesta lei.

Parágrafo único. As obras que estão relacionadas neste artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

Art. 80. No termo de compromisso deverão constar especificamente às obras e serviços que o loteador é obrigado a executar, bem como o prazo fixado para sua execução.

Art. 81. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura exigida para o loteamento ficará caucionado 30% (trinta por cento) da área útil do loteamento, correspondendo aos serviços e obras.

- I. A Prefeitura poderá liberar proporcionalmente a garantia de execução, à medida que os serviços e obras forem sendo concluídos;
- II. Concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

Parágrafo Único: As áreas caucionadas serão distribuídas proporcionalmente entre os serviços e obras a ser executados, devendo ser descritas no termo de compromisso, para fins de liberação da caução em etapas, conforme previsto neste artigo.

Art. 82. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentado:

- I. título de propriedade imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos parágrafos 1º e 2º deste artigo.
- II. histórico dos Títulos de Propriedade do Imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;
- III. certidões negativas: de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel; de ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos; de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública;
- IV. certidões: dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador pelo período de 10 (dez) anos; de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos; de ônus reais relativos ao imóvel; de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- V. cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal, da execução das obras exigidas por legislação federal, estadual e municipal;
- 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 requerimento de que consente o registro do loteamento.

§1º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pelo município, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§2º No caso de que trata o §1º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação e do comprovante de sua publicação na imprensa oficial.

Art. 83. No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Poder Público, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas descritas nesta lei.

Art. 84. O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da aprovação do projeto definitivo.

Art. 85. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará à Prefeitura através de requerimento que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado pela planta retificada do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos.

§2º Após a vistoria a Prefeitura expedirá um Laudo de Vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com as exigências, baixará também Decreto de Aprovação de implantação do traçado e infraestrutura de loteamento.

Art. 86. Esgotados os prazos previstos e não tendo sido realizadas as obras e os serviços exigidos para o loteamento, o Poder Público Municipal providenciará a execução, bem como e promoverá a ação competente para adjudicar os lotes caucionados ao seu patrimônio, que passaram a constituírem-se como bens públicos do município.

§1º O prazo máximo para a execução das obras e serviços específicos, que o loteador fica obrigado a executar, é de cinco anos;

§2º Este prazo deverá constar no decreto de aprovação do loteamento e na escritura pública.

Art. 87. 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 Poder Público Municipal, e deverão ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas em conformidade com o disposto na lei, para que seja feita, pelo Poder Público Municipal, a anotação de modificação no alvará de loteamento.

§2º Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do alvará ou do Decreto de aprovação expedindo-se então o novo alvará e baixando-se novo Decreto.

Art. 88. A aprovação do projeto de arruamento, loteado ou desmembrado não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Público Municipal, quanto a eventuais divergências de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações

decorrentes de traçados que não obedecerem os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou às disposições aplicáveis.

Parágrafo Único. Somente após a expedição do Decreto de Aprovação de implantação do traçado e infraestrutura de loteamento, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação nos mesmos.

### **CAPÍTULO III - SEÇÃO V**

#### **DO PROJETO DE REMEMBRAMENTO E DESDOBRO**

Art. 89. As dimensões mínimas dos lotes permitidas nos desdobros são aquelas fixadas na Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo.

Art. 90. O pedido de remembramento ou desdobro de lote será feito mediante requerimento do interessado ao Poder Público Municipal acompanhado de título de propriedade, certidão negativa do imóvel, bem como da planta do imóvel a ser lembrado ou desdobrado na escala 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:

- I. situação do imóvel, com as vias existentes;
- II. indicação das edificações existentes no imóvel;
- III. áreas e testadas mínimas, determinadas pela Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo, válidas para as zonas que afetam o imóvel;
- IV. divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- V. dimensões lineares e angulares;

Art. 91. Todas as peças gráficas e documentos deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no respectivo conselho de classe desta região e o número do seu registro na

Prefeitura Municipal de Assaí e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Parágrafo único. O projeto deverá vir acompanhado de certidão de responsabilidade técnica registrado no respectivo conselho de classe do profissional responsável.

Art. 92. Após examinada e aceita a documentação, será concedida Licença de remembramento ou desdobro para averbação no Registro de Imóveis.

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

Art. 93. A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:

I. os lotes lembrados ou desdobrados cumprirem com os parâmetros estabelecidos para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e demais leis referentes ao planejamento urbano;

II. a parte restante do lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e demais leis referentes ao planejamento urbano.

Art. 94. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, depois de cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

## **CAPÍTULO IV**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 95. Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados ou inscritos no Registro de Imóveis sem aprovação da Prefeitura Municipal de Assaí, desde que localizados nas zonas urbanas do município, em época anterior à presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados pelo Sistema Integrado de Planejamento Urbano - SIPU.

§1º As aprovações dos loteamentos ou desmembramentos referentes a este artigo serão executadas mediante Decreto do Prefeito Municipal, com base no relato do SIPU;

§2º A aprovação destes estará condicionada ao pagamento das multas geradas e outras penalidades cabíveis e à cessão de áreas de uso público;

§3º No Decreto deverão constar as condições e justificativas que levam a Prefeitura a aprovar esses loteamentos ou desmembramentos irregulares ou clandestinos;

§4º Caso o Sistema Integrado de Planejamento Urbano - SIPU constate que o loteamento ou desmembramento não possua condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito, solicitando que o Departamento Jurídico seja autorizado a pleitear a anulação do mesmo, caso tenha sido registrado junto ao Registro de Imóveis.

Art. 96. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as demais disposições em contrário.