

Sumário

Título I	
Das Disposições Preliminares	02
Capítulo I	
Dos Objetivos.....	02
Capítulo II	
Das Definições.....	03
Título II	
Do Parcelamento	04
Capítulo I	
Do Loteamento.....	05
Seção I	
Dos Lotes e Quadras.....	07
Seção II	
Dos Condomínios Residenciais Horizontais	08
Seção III	
Do Parcelamento para Interesse Social.....	09
Capítulo II	
Do Desmembramento, Unificação e Desdobro	10
Título III	
Da Aprovação do Parcelamento.....	10
Capítulo I	
Da Consulta Prévia.....	10
Capítulo II	
Do Anteprojeto de Loteamento	11
Capítulo III	
Do Projeto de Loteamento.....	12
Capítulo IV	
Do Projeto de Desmembramento, Remembramento e Desdobro	14
Capítulo V	
Da Aprovação e do Registro de Loteamento.....	15
Título IV	
Das Disposições Penais	17
Título V	
Das Disposições Finais	18

LEI Nº 832/2004

SÚMULA: Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no município de Assaí.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL SANCIONO A SEGUINTE:

LEI

Título I

Das Disposições Preliminares

Art. 1º – A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do município de Assaí, sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, da Lei nº 824/2004 de 01 de dezembro de 2004 – Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Assaí e demais disposições complementares sobre a matéria de competência do município.

§ 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 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.

§ 3º - Considera-se desdobro a divisão, em duas ou mais 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 ou alargamento das já existentes;

Art. 2º – As normas de parcelamento do solo previstas nesta Lei, são de cumprimento obrigatório pelos proprietários privados e estão sujeitas à regulamentação especial própria para os casos de regularização de parcelamentos clandestinos ou irregulares implantados no Município, e para os empreendimentos de habitação de interesse social com intervenção do Poder Público Municipal.

Capítulo I

Dos Objetivos

Art. 3º - A presente lei de parcelamento do solo possui como objetivos:

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

Capítulo II **Das Definições**

Art. 4º – Para o efeito de aplicação da presente lei, são adotadas as seguintes definições:

I - alinhamento é a linha divisória estabelecida entre lote e logradouro público;

II - 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;

III - área ou faixa não edificável compreende os terrenos onde não é permitida qualquer edificação;

IV - área total do parcelamento é aquela abrangida pelo loteamento ou desmembramento, com limites definidos por documento público do registro de imóveis;

V - área líquida ou comercializável é a obtida subtraindo-se da área total as áreas para a rede viária, para espaços livres de uso público e áreas institucionais;

VI - áreas de preservação ambiental são as destinadas a preservar o ambiente natural do terreno com a cobertura vegetal existente;

VII - arruamento é o conjunto de logradouros ou um único logradouro público que determina o espaço disponível ao trânsito e ao acesso a lotes urbanos, definidos no âmbito do projeto de loteamento;

VIII - centralidade é o local destinado a concentrar e polarizar a diversidade das atividades urbanas;

IX - chácara é a porção maior de terra com localização e configuração definida, com pelo menos uma divisa limdeira à via de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

X - equipamentos comunitários são equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e administração pública;

XI - 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;

XII - 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;

XIII - faixa carroçável é a faixa onde é permitido o trânsito de veículos;

XIV - faixa sanitária é a área não-edificável cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para elementos de sistema de saneamento ou demais equipamentos de serviços públicos;

XV - gleba é uma porção de terra, com localização e configuração definidas, que não resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XVI - largura do lote 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;

XVII - logradouros públicos são os espaços de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinados a vias de circulação e a espaços livres;

XVIII - 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;

XIX - loteamento é a subdivisão de gleba em lotes edificáveis para fins urbanos, com abertura de novas vias públicas, prolongamento, modificação ou alargamento das vias existentes;

XX - loteamento fechado é aquele aprovado e registrado na forma regulamentar que, mediante concessão de direito real de uso, o Poder Público admite fechar;

XXI - parcelamento do solo para fins urbanos é a subdivisão de gleba sob forma de loteamento, desdobro ou desmembramento;

XXII - passeio ou calçada é a parte de uma via de circulação destinada à circulação de pedestres;

XXIII - profundidade do lote é a dimensão medida entre a frente e a divisa de fundo;

XXIV - quadra é um terreno circundado por vias públicas, resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXV - remembramento ou unificação ou anexação é a junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária;

XXVI - testada ou frente de lote é a divisa do lote com frente para via oficial de circulação pública.

Título II

Do Parcelamento do Solo

Art. 5º - Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Macrozona de Reestruturação e Densificação Urbana, de acordo as Zonas a que se destinam e com os limites e parâmetros fixados nesta lei.

Parágrafo único: Considera-se como Macrozona de Reestruturação e Densificação Urbana, para fins de aplicação desta lei, aquela delimitada pela Lei do Perímetro Urbano da Sede do Município de Assaí.

Art. 6º - 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 prévio saneamento;
- III. naturais com declividade superior a 30% (trinta por cento);
- 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 Zona de Controle Ambiental 1.

§ 1º - No caso de parcelamento de glebas com declividade de 30% (trinta por cento) a 47% (quarenta e sete por cento), o projeto respectivo deve ser acompanhado de declaração do responsável técnico de que é viável edificar-se no local.

§ 2º - A declaração a que se refere o parágrafo anterior deve estar acompanhada da anotação de responsabilidade técnica do laudo geotécnico respectivo, feita no CREA/PR.

§ 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.

Capítulo I **Do loteamento**

Art. 7º – Nos loteamentos, é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público.

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

§ 2º - 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.

§ 3º - Não são aceitas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos as áreas:

- I. não edificáveis.
- II. relativas às faixas sanitárias.

§ 4º - As áreas previstas no inciso I do parágrafo anterior podem ser transferidas, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, sendo computada, para efeito do cálculo do percentual, apenas metade de sua área.

§ 5º - Não são computados como áreas verdes os canteiros centrais ao longo das vias.

§ 6º - As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo, 10,00 m (dez metros) de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário.

§ 7º - As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, a sistema de circulação e a espaços livres de uso público devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

§ 8º - No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere o parágrafo anterior.

Art. 8º - O percentual que deve ser destinado a equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público poderá ser objeto de negociação, com o Poder Público, que poderá substituí-lo por outra área equivalente dentro do perímetro urbano, quando houver interesse e principalmente nos casos referentes aos condomínios horizontais fechados.

Art. 9º – Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

I - Somente poderão ser loteadas áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, conforme critérios estabelecidos pelo Poder Público.

II - As vias de loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, bem como harmonizar-se à topografia local.

III - Todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado as diretrizes viárias que o Poder Público indicar, a fim de assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade.

IV - Os projetos de loteamento deverão obedecer às seguintes dimensões, salvo quando determinados pela Lei do Sistema Viário:

a) largura mínima da rua de 11,00 (onze) metros;

b) largura da faixa carroçável: 7,00 (nove) metros;

c) largura mínima do passeio: 2,00 (três) metros.

d) as ruas sem saída, não poderão ultrapassar 110,00 (cento e dez) metros de comprimento, devendo obrigatoriamente conter no seu final, bolsão para retorno, de raio mínimo de 18 (dezoito) metros.

V - São de responsabilidade do loteador a execução e o custeio das obras e as instalações de:

a) demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;

b) abertura das vias de circulação e respectiva terraplanagem;

c) rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com o sistema existente, inclusive do terreno a parcelar;

d) rede de distribuição de água potável e de saneamento básico;

e) rede de distribuição compacta de energia elétrica com iluminação pública;

f) meio-fio com sarjeta;

- g) passeios e muretas;
- h) arborização das vias de circulação,
- i) pavimentação em moledo compactado.

VI - Os parcelamentos situados ao longo de Rodovias Federais, Estaduais ou Municipais, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas.

VII - Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa de proteção de 30,00 (trinta) metros e nas nascentes, largura de 50 (cinquenta) metros de largura para cada lado, a partir da margem, a qual deverá ser cedida ao Poder Público Municipal, bem como atender as diretrizes viárias para Marginais de Fundo de Vale.

Seção I

Dos lotes e quadras

Art. 10 - As dimensões mínimas dos lotes permitidas nos loteamentos e desmembramentos são aquelas fixadas na Lei do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 11 - A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 250,00 (duzentos e cinquenta) metros.

Art. 12- Respeitadas as dimensões mínimas estabelecidas para os lotes pela legislação de 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 (dez metros) em terrenos cuja declividade média seja inferior a 10% (dez por cento), verificada no sentido da largura, e, no intervalo entre 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento), para cada ponto percentual verificado na inclinação do terreno, deve-se adicionar 0,50m (cinquenta centímetros) à largura mínima estabelecida.

Art. 13 - O Município não assumirá responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes.

Art. 14 - 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.

Seção II

Dos Condomínios Residenciais Horizontais

Art. 15 - O Condomínio Residencial Horizontal é constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomínio, sendo permitido nas zonas de uso que admitem uso residencial.

Art. 16 - Todas as unidades habitacionais do Condomínio Residencial Horizontal deverão ter altura inferior a 9 metros, definindo-se altura, para efeito desta Lei, como a maior diferença de cota entre qualquer ponto da edificação e o perfil original do terreno no ponto considerado.

Art. 17 - O Condomínio Residencial Horizontal somente poderá ser implantado em lotes com área igual ou inferior a dez mil metros quadrados, devendo ainda atender às seguintes disposições:

I. a quota de terreno por unidade habitacional, obtida pela divisão entre a área total do lote e o número de unidades habitacionais a construir, deverá ser igual ou superior a 62,5 metros quadrados;

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. o acesso às unidades habitacionais deverá ser feito através de via particular, de pedestres ou de veículos, interna ao conjunto, devendo a via de pedestres ter largura mínima de 3 metros;

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;

V. serão aplicadas as exigências de recuo de frente, lateral e de fundos correspondentes à zona em que será construído o Condomínio Residencial Horizontal para o lote como um todo, dispensando-se os recuos entre edificações do conjunto e entre as edificações e as vias internas, desde que obedecidas às prescrições do Código de Obras relativas às condições mínimas de iluminação, insolação e ventilação de cada unidade habitacional;

VI. a edificação com altura superior a 7 metros deverá atender a um recuo mínimo de 3 metros com relação às divisas do lote;

VII. no mínimo 15% da área do Condomínio Residencial Horizontal deverá ser mantida permeável.

Art. 18 - O Condomínio Residencial Horizontal destina-se, exclusivamente, à implantação de unidades habitacionais, não sendo admitida a instalação de outros usos.

Art. 19 - O Condomínio Residencial Horizontal só poderá ser implantado em lotes que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação com largura igual ou superior a 15 metros.

Art. 20 - Será permitida a implantação de Condomínio Residencial Horizontal de caráter evolutivo, construindo-se na etapa inicial apenas o embrião da edificação, desde que:

I - seja apresentado e aprovado o projeto da edificação completa;

II - seja emitido certificado de conclusão parcial das obras correspondentes ao embrião.

Art. 21 - O projeto do Condomínio Residencial Horizontal deverá indicar:

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. 22 - 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 Residencial Horizontal, sendo sua manutenção de responsabilidade do conjunto de moradores.

Art. 23 - As áreas transferidas ao Município resultantes do processo de aprovação do parcelamento devem localizar-se fora dos limites da área condominial.

Art. 24 - Compete exclusivamente aos condomínios, com relação as 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.

Seção III **Do Parcelamento para Interesse Social**

Art. 25 - Considera-se como parcelamento de interesse social loteamentos para população de baixa renda para fins de construção de habitação de interesse social, a serem implantados principalmente na zona especial de parcelamento e em outras localidades com área inferior a 7.500 (sete mil e quinhentos) metros quadrados.

Art. 26 - O município implantará as habitações de interesse social ou poderá celebrar convênio para esse fim com órgãos federais ou estaduais, bem como a iniciativa privada.

Art. 27 – Os loteamentos para habitação de interesse social terão lotes de área mínima de 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados com largura mínima de 7,5 (sete metros e meio) metros para inclinação média de 10%, acima disso acrescenta-se a cada ponto percentual na declividade deve-se adicionar 0,5 % a largura mínima

Art. 28 – Serão admitidos à construção de vilas de casas geminadas em lotes de 80 (oitenta) metros quadrados, tendo como dimensões mínimas 13 (treze) metros para profundidade com inclinação média de 5%, e 6 (seis) metros de largura mínima com inclinação média de 10%.

§ 1º - Essas vilas serão compostas de uma rua de 10 (dez) metros, sendo 6 (seis) metros de faixa carroçável e 1,5m (um metro e meio) de calçada para cada lado da rua sem saída, com casas geminadas dispostas nas duas faces da rua, tendo que conter um retorno do tipo “cul de sac”, com um raio mínimo para que seja possível um veículo de tamanho médio fazer o retorno.

§ 2º - As vilas para habitação de interesse habitacional não deverão ultrapassar área total de 2.000 (dois mil) metros quadrados.

Capítulo II

Do Desmembramento, Unificação e Desdobro

Art. 29 - Serão aplicadas, no que couber, as disposições do capítulo anterior aos pedidos de aprovação de desmembramento, unificação e desdobro.

§ 1º - Será dispensada a doação ao Município de áreas destinadas a uso público e institucional, no caso de desmembramento e unificação.

§ 2º - Nos casos previstos no caput deste artigo deverão ser obedecidas as normas referentes ao uso do solo urbano.

Art. 30 - O Município poderá promover a divisão de áreas para pôr em prática novos arruamentos exigidos pelo desenvolvimento urbano.

Parágrafo único - Não será permitido o arruamento de área como medida preliminar para posterior loteamento.

Art. 31 - O desdobro de um lote deverá obedecer a área mínima de 125m² e frente de 6 metros.

Título III

Da Aprovação do Parcelamento

Capítulo I

Da Consulta Prévia

Art. 32 - O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar ao Poder Público Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu responsável legal.

II Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:1000 (um por mil) assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

- a) Localização dos cursos d'água, áreas sujeitas à inundação, bosques, árvores de grande porte e construções existentes.
- b) Divisas da propriedade perfeitamente definidas.
- c) Arruamento contíguo a todo perímetro, localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada.
- d) Esquema do loteamento pretendido, onde deverá contar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.

III - O tipo de uso predominante, bem como os usos secundários a que se destinam os loteamentos e suas porcentagens.

IV - Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, em escala 1:1000 ao empreendimento com indicação do norte magnético, da área total, dimensões previstas dos lotes e seus principais pontos de referência.

Parágrafo único. As pranchas de desenho devem obedecer a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 33 - Havendo viabilidade de implantação, o Poder Público Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais legislações pertinentes, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I - As vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da malha urbana e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II - A fixação da zona ou zonas de uso predominante, de acordo com a lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

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

IV - As faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis;

V - Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

Art. 34 - O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computados o tempo dispendido na prestação de esclarecimento pela parte interessada.

Art. 35 - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano, após o qual deverá ser solicitada nova consulta Prévia.

Art. 36 - A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

Capítulo II **Do Anteprojeto de Loteamento**

Art. 37 - Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade de implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo Poder Público Municipal composto:

§ 1º - Planta de situação da área a ser loteada, na escala 1:1000 (um por mil) em 2 (duas) vias com as seguintes informações:

I. Orientação magnética e verdadeira;

II. Equipamento público e comunitário existentes num raio de 1.000 (um mil) metros.

§ 2º - Os desenhos do Anteprojeto de loteamento, na escala 1:2000 (um por dois mil), em 02 (duas) vias conterão as seguintes informações:

- I.** Orientação magnética e verdadeira;
 - II.** Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
 - III.** Dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;
 - IV.** Sistema de vias com as respectivas larguras;
 - V.** Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00m (um metro);
 - VI.** Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;
 - VII.** Os Perfis transversais serão apresentados na escala 1:500 (um por quinhentos) e as longitudinais na escala 1:2000 (um por dois mil);
 - VIII.** Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - IX.** 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; área Pública, subdividida em: área destinada à circulação; áreas verdes; áreas destinadas a Equipamentos Comunitários e Equipamentos Urbanos; áreas remanescentes;
- § 3º** - As pranchas de desenho devem obedecer as especificações indicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.
- § 4º** - O prazo máximo para aprovação do anteprojeto, após cumpridas todas as exigências da Prefeitura Municipal pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

Capítulo III **Do Projeto de Loteamento**

Art. 38 - Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

- I** - Plantas e desenhos exigidos nos parágrafos 1º e 2º do artigo anterior desta lei, em 04 (quatro) vias.
- II** - Memorial Descritivo, em 04 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:
 - a) denominação do loteamento;
 - b) a descrição sucinta do loteamento e suas características;
 - c) As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
 - d) Indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

- e) A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e 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.

III - 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 julgue necessária.

Art. 39 - As pranchas devem obedecer as características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Art. 40 - Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, desta região e o número do seu registro na Prefeitura.

Art. 41 - 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 previstas no § 5º do artigo 19º desta 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;

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

Art. 42 – São documentos relativos à área em parcelamento, a serem anexados ao projeto definitivo:

I. Título de propriedade;

II. Certidões negativas de tributos municipais.

Art. 43 - O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta) dias.

Capítulo IV

Do Projeto de Desmembramento, Remembramento e Desdobro

Art. 44 - O pedido de desmembramento, remembramento ou desdobro de lote será feito mediante requerimento do interessado ao Poder Público Municipal acompanhado de título de propriedade, certidão negativa, bem como da planta do imóvel a ser desmembrado ou lembrado, na escala 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:

- I. situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;
- II. tipo de uso predominante no local;
- III. áreas e testadas mínimas, determinadas pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, válidas para a(s) zona (s) a qual afeta o imóvel;
- IV. divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- V. dimensões lineares e angulares;
- VI. perfis do terreno;
- VII. indicação das edificações existentes.

Art. 45 - Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável (eis) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 46 - Após examinada e aceita a documentação, será concedida Licença de Desmembramento e Remembramento 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. 47 - A aprovação do projeto a que se refere o Artigo anterior só poderá ser permitida quando:

- I. os lotes desmembrados e/ou lembrados tiverem as áreas mínimas voltadas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.
- II. a parte restante do lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

Art. 48 - O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, depois de cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

Capítulo V

Da Aprovação e do Registro de Loteamento

Art. 49 - Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos 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 do Capítulo VIII.

Art. 50 – O Poder Público Municipal poderá exigir as modificações que se fizerem necessárias.

Art. 51 – O Poder Público Municipal disporá de 90 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. 52 - 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. 53 - No Decreto de aprovação de Loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato do seu Registro.

Art. 54 - O loteador deverá apresentar à Prefeitura Municipal, antes da Liberação do Alvará de 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.

Art. 55. Os projetos de execução citados no Artigo anterior, deverão se acompanhados de orçamento e cronograma físico-financeiro.

Parágrafo-único. Caso os requisitos citados no caput deste artigo e nos incisos I a IV do art. 50 não forem devidamente observados, fica sob pena de caducar o projeto de loteamento.

Art. 56 - No ato de recebimento do alvará de 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 no § 5º do Artigo 19º desta 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.

Art. 57 - As obras que constam no artigo anterior deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

Art. 58 - 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. 59 - Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura exigida para o loteamento, antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

Parágrafo Único: O valor dos lotes será calculado, para efeito deste Artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

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.

Art. 60 - Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentado:

I. título de propriedade imóvel;

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;

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 conjugue do requerimento de que consente o registro do loteamento.

Art. 61 - 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.

Art. 62 - 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. 63 - 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 Infra estrutura de loteamento.

Art. 64 - 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.

Art. 65 - 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. 66 - 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.

Título IV Das Disposições Penais

Art. 67 – Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e à aplicação de multa todo aquele que, a partir da data de publicação desta lei:

- I** - Der início de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;
- II** - Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento, ou arruamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo da licença;

III - Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

§ 1º – A multa a que se refere este Artigo corresponderá de 1 a 100 UFIR (Unidade Fiscal de Referência).

§ 2º – O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais combinações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§ 3º – A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades de construir no Município pelo prazo de dois anos.

Art. 68 – Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal, após a publicação desta lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, construído sem autorização Municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pelo Executivo Municipal para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

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

Art. 69 – São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Título V

Das Disposições Finais

Art. 70 – Os loteamento de terrenos efetuados sem aprovação da Prefeitura, inscritos no Registro de Imóveis sem a aprovação da Prefeitura, em época anterior à presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por grupo de trabalho a ser designado pelo Prefeito.

§ 1º – A aprovação e/ou desmembramento, serão executados mediante Decreto do Prefeito Municipal, com base no relato do grupo de trabalho a que se refere o caput deste artigo.

§ 2º – A aprovação estará condicionada ao pagamento da multa prevista no capítulo X desta Lei, à cessão de áreas de uso público ou o correspondente em dinheiro, em valores corrigidos.

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

§ 4º – Caso o grupo de trabalho constate que o loteamento e/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. 71 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as demais disposições em contrário.

EDIFÍCIO DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ASSAÍ,
ESTADO DO PARANÁ, AOS 06 DE DEZEMBRO DE 2004.

Mario Sato
Prefeito Municipal

Vicente Martins
Chefe de Gabinete