

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 027/06**

**Dispõe sobre o Parcelamento do Solo, o remembramento, o desmembramento, habitações e implantação de condomínios horizontais.**

A Câmara Municipal de São Mateus do Sul, Estado do Paraná aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** - Os projetos de arruamento, loteamentos, desmembramentos de terrenos, habitações e implantação de condomínios horizontais, no Município, dependerão sempre de licença prévia da Prefeitura Municipal, obedecendo ao disposto nesta Lei e demais normas aplicáveis.

**Art. 2º** - O parcelamento de solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento e remembramento, observadas as disposições desta Lei, bem como das Legislações Federal e Estadual pertinentes.

**§ 1º** - Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, de prolongamentos, da modificação ou da ampliação das já existentes.

**§ 2º** - Considera-se desmembramento, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente e de domínio público, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, na modificação ou na ampliação dos já existentes.

**§ 3º** - Considera-se remembramento, a junção de dois lotes destinados à edificação com o aproveitamento do sistema viário existente.

**§ 4º** - A edificação de mais uma economia autônoma dentro de um mesmo lote não constitui desmembramento e este só será permitido se deste resultarem lotes com as dimensões e áreas mínimas previstas nesta lei.

**§ 5º** - Os loteamentos e os desmembramentos, só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como das demais normas vigentes.

**§ 6º** – Não será permitido o método de fração ideal, a não ser nas edificações em condomínio.

**Art. 3º** - Será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, desde que não contrarie os termos desta lei e demais normas aplicáveis.

**Art. 4º** - Na zona rural, só será admitido o parcelamento, para implantação de indústrias ou equipamentos comunitários, com a prévia aprovação do município e anuência do COMDEMAB, dos órgãos estaduais e federais, quando for o caso e conforme legislação específica.

**Parágrafo Único** – Não será permitido o parcelamento do solo quando recair sobre:

- I. terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, situados abaixo da cota 760, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e consulta ao Conselho de Desenvolvimento Municipal e Meio Ambiente (COMDEMAB), e com acompanhamento da autoridade municipal competente;
- II. terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), bem como em áreas de fundo de vale, considerando fundos de vale, voçorocas acentuadas de difícil drenagem;
- IV. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- V. áreas de preservação ecológica, com cobertura arbórea, sem parecer prévio das autoridades competentes e, naquelas onde a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VI. nos topos de morros, montes, montanhas e serras, acima da cota máxima de 20 m (vinte metros) do nível do logradouro público lindeiro, salvo se garantidas as condições de preservação ambiental, com acompanhamento da autoridade competente;
- VII. nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d’água”, sejam qual for a sua situação topográfica;
- VIII. em terrenos situados em áreas de preservação florestal e ecológica.

**Art. 5º** - A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos e particulares, assim como a numeração das edificações, é privativa do Poder Público Municipal.

**Art. 6º** - Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

**Art. 7º** - Os responsáveis por parcelamento não aprovado pela Prefeitura Municipal, ainda que implantado ou em fase de implantação, terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data de publicação da presente Lei, para legalizarem o parcelamento, adaptando-o às exigências desta Lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.

**Art. 8º** - Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pela Prefeitura Municipal, tendo em vista:

- I. as diretrizes para o uso do solo, estabelecidas no Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
- II. as diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais em vigor;
- III. a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do Patrimônio Natural do Município;
- IV. evitar o excessivo número de lotes com o conseqüente aumento de investimentos subutilizados, em obras de infra-estrutura e de custeio de serviços, conforme dispõe o Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS**

**Art. 9º** - Os loteamentos deverão atender, aos seguintes requisitos:

- I. Só poderão ser loteadas glebas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade a critério do Município;

- II. As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, de acordo com a lei complementar de que trata o parágrafo 1º, deste Artigo.
- III. Os lotes terão área e testada mínima de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, quando o loteamento se destinar a urbanização específica para conjuntos habitacionais de interesse social, conforme recomendações de áreas possíveis de implantação das mesmas pelo Departamento de Planejamento, admitindo-se, nestes casos, a proposição de lotes com uma área mínima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e uma testada mínima de 10,00m (dez metros).
- IV. Ao longo das águas correntes e dormentes deverão ser respeitadas as faixas de drenagem mínima de 15,00 m (quinze metros) para cada lado das margens, a qual deverá ser cedida ao Município;
- V. Dentro das faixas de domínio, das redes de alta tensão, das rodovias, das ferrovias e dutos, não será permitida edificação, conforme exigências dos órgãos competentes;
- VI. Ao longo das redes de alta tensão, das rodovias, das ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa “*non aedificandi*” (conforme legislação específica) dos órgãos competentes, para cada lado, a partir do limite da faixa de domínio, salvo no caso da existência de maiores exigências da legislação específica;
  - a) O Município poderá ampliar a faixa e proteção a critério próprio, bem como exigir vias públicas marginais, paralelas e contínuas à faixa de proteção;
  - b) a área correspondente à faixa de proteção (faixa de domínio) não poderá ser considerada no computo da percentagem exigida no computo da percentagem reservada à implantação dos equipamentos públicos.
- VII. As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local, com declividade máxima de 20% (vinte por cento);
- VIII. Todo projeto de loteamento deverá incorporar ao seu traçado viário, os trechos que o Município indicar no Plano Diretor, para assegurar a continuidade do sistema viário geral do município.
- IX. As vias públicas constantes no loteamento poderão ser construídas pelo proprietário.
- X. As redes de abastecimento de água, e de energia elétrica, deverão cruzar o loteamento em tantas quantas forem necessárias a não deixar nenhum lote a menos de 250 m (duzentos e cinquenta metros) destes benefícios.

**§ 1º** - A percentagem de áreas públicas será definida por lei complementar que deverá ser embasada em estudo técnico que será elaborado pelo Departamento Competente Municipal, respeitando a Lei Federal nº 9785/99 e 10932/04, até a lei complementar ser editada, estas percentagens serão definidas pelo COMDEMAB.

**§ 2º** - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e comércio local.

**§ 3º** - A autoridade municipal competente poderá, em caráter complementar, exigir para cada loteamento a reserva de faixa “*non aedificandi*” destinada a equipamentos urbanos.

**§ 4º** - Consideram-se os equipamentos públicos urbanos os de abastecimento de água, os sistemas de coleta e tratamento de esgotos, as redes de distribuição de energia elétrica, os sistemas de drenagem e coleta de águas pluviais, as redes de telefonia, de televisão e de dados e os sistemas de distribuição de gás canalizado.

**Art. 10** - As disposições desta Lei obrigam, não somente os arruamentos, os loteamentos, os desmembramentos ou remembramentos realizados com a finalidade de venda ou para o melhor aproveitamento dos imóveis, como também aqueles decorrentes de divisão consensual ou judicial.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA CONSULTA PRÉVIA**

**Art. 11** - O interessado em elaborar projetos de loteamento, deverá solicitar ao Município, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário da área ou o seu representante legal; citando o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- II. Croquis da situação do imóvel a ser parcelado (duas vias), contendo todas as suas dimensões, nome da rua mais próxima, distancia até a rua transversal mais próxima e a direção norte ( apresentar em escala adequada);
- III. Indicar quaisquer águas correntes ou dormentes, áreas sujeitas a inundações, talwegues, arvores de grande porte e construções existentes no terreno;
- IV. O título de propriedade do imóvel.
- V. Consulta previa das concessionárias dos equipamentos públicos urbanos.

**Art. 12** - Havendo viabilidade de implantação, o Município, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais Legislações superiores, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

- I. As vias de circulação existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da cidade e do Município, relacionada com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;
- II. A fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo;
- III. Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, sendo que:
  - a) Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;
  - b) Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.
- IV. As faixas sanitárias do terreno para o escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- V. Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado:

**§ 1º** - O prazo máximo para estudo e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computados o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

**§ 2º** - A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

### **CAPÍTULO IV**

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

**Art. 13** - Cumpridas as etapas do capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo Município, composto de:

**§1º** - Planta de situação da gleba a ser loteada, na escala 1:10.000, em 2 (duas) vias, com as seguintes informações:

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

**§2º** - O Anteprojeto de loteamento, deverá estar em escala compatível, conforme normas da ABNT, e de fácil leitura, será entregue em duas vias em papel, e em meio digital, com as seguintes informações:

- I. orientação magnética e verdadeira;
- II. subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- III. dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;
- IV. sistema de vias com as respectivas larguras (observando lei do sistema viário);
- V. curvas de nível com equidistância de 1,0 m (um metro);
- VI. perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, sendo que os perfis transversais serão apresentados na escala 1:500;
- VII. Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VIII. A indicação das áreas que passarão ao domínio do Município e outras informações, tais como:
  - a) Áreas registradas no cartório imobiliário;
  - b) Área loteada;
  - c) Área destinada à circulação;
  - d) Áreas verdes;
  - e) Áreas institucionais;
  - f) Área remanescente.
  - g) Construções existentes

**§3º** - O prazo máximo para estudo e aprovação do anteprojeto, depois de cumpridas todas as exigências do Município pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

**§ 4º** – Todos os serviços topográficos que se destinem a projetos (desmembramentos, remembramentos, loteamentos, arruamentos e serviços correlatos), cadastros, implantação, gerenciamento de obras e atualização da planta cadastral, deverão estar amarradas a Rede de Referência Cadastral Municipal conforme lei específica.

Rede de Referência Cadastral Municipal: rede de apoio básico de âmbito municipal, constituída por pontos de coordenadas planialtimétricas, materializados no terreno, referenciados a uma única origem e a um mesmo sistema de representação cartográfica, permitindo a amarração e conseqüente incorporação de todos os trabalhos de topografia e cartografia na construção e manutenção da Planta Cadastral Municipal e Planta Geral do Município.

## **CAPÍTULO V**

### **DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTOS**

**Art. 14** - Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

**§ 1º** - Plantas e desenhos exigidos nos parágrafos 1º 2º do artigo 13º desta Lei, em 4 (quatro) vias em papel e em meio digital.

**§ 2º** - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

- I. Denominação do Loteamento;
- II. A descrição sucinta do loteamento com as suas características;
- III. As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- IV. Indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;
- V. A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

**§ 3º** - Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento, quando exigidas, as seguintes peças gráficas, em 02 (duas) vias em papel e uma em meio digital, referentes a obra de infra-estrutura, que deverão ser previamente aprovadas pelo departamento competente:

- I. Anteprojeto de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de arte, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias a conservação dos novos logradouros;
- II. Anteprojeto da rede de abastecimento de água e de esgotamento sanitário;
- III. Anteprojeto da rede de abastecimento de energia elétrica.

**§ 4º** - Deverá ainda apresentar modelo de contrato de promessa 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 a execução das obras de infra-estrutura;
- II. O prazo de execução da infra-estrutura constante nesta Lei;
- III. 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;
- IV. O enquadramento do lote no mapa de zoneamento, definido a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

**§ 5º** - Documentos relativos a gleba, em parcelamento, a serem anexados ao projeto definitivo:

- I. Certidão negativa de ônus do Registro de imóveis, a menos de 30 (trinta) dias;
- II. Certidões negativas de Tributos Municipais.

**§ 6º** - As pranchas devem obedecer as características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

**§ 7º** - Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo responsável técnico, mencionando seus registros no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, desta região e Município, devidamente habilitado para este fim.

**§ 8º** - O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado, todas as exigências do Município, será de 60 (sessenta) dias.

**§ 9º** – Todos os serviços topográficos que se destinem a projetos ( desmembramentos, remembramentos, loteamentos, arruamentos e serviços correlatos), cadastros, implantação, gerenciamento de obras e atualização da planta cadastral, deverão estar amarradas a Rede de Referência Cadastral Municipal conforme lei específica.

Rede de Referência Cadastral Municipal: rede de apoio básico de âmbito municipal, constituída por pontos de coordenadas planialtimétricas, materializados no terreno, referenciados a uma única origem e a um mesmo sistema de representação cartográfica, permitindo a amarração e conseqüente incorporação de todos os trabalhos de topografia e cartografia na construção e manutenção da Planta Cadastral Municipal e Planta Geral do Município.

## **CAPÍTULO VI**

### **DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO**

- Art. 15** - Para a aprovação de projeto de desmembramento ou de remembramento, o interessado apresentará o requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, com certidão atualizada fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis, ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), fornecida por profissional devidamente habilitado para este fim, 03 (três) vias da planta do imóvel (existente) a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:500 e 03 (três) vias em papel, dos lotes desmembrados ou remembrados, na escala 1:500, e uma via em meio digital, contendo:
- I. A indicação das vias existentes em frente ao imóvel bem como, vias mais próximas (perpendiculares) e dos loteamentos próximos;
  - II. A indicação do tipo de uso predominante no local;
  - III. Indicação da divisão ou junção de lotes pretendida, com as respectivas áreas;
  - IV. Indicação do norte.
  - V. Indicação e localização de construções existentes.
  - VI. Todos os desmembramentos, remembramentos, deverão estar amarradas à Rede de Referência Cadastral Municipal, conforme lei específica.

**Art. 16** - Após examinar e aceitar a documentação, será concedida a licença, sendo fornecido uma certidão com validade 60 (sessenta dias) a partir de sua expedição para competente averbação no Registro de Imóveis. Após este prazo o interessado deverá entrar com novo requerimento no departamento competente.

**Art. 17** - A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior, só poderá ser permitida quando:

- I. Os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme lei de Uso e Ocupação do Solo.
- II. A parte restante do terreno ainda que edificado, compreende uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas, previstas em lei.
- III. Quando do desmembramento, a parte remanescente de um lote, não constituir um lote independente, este deverá ser incorporado ao lote lindeiro.

**Art. 18** - Aplicam-se ao desmembramento e remembramento, no que couber todas as disposições aplicadas ao projeto de loteamento.

## **CAPÍTULO VII**

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

**Art. 19** - Recebido o projeto definitivo de loteamento, como todos os elementos e de acordo com as exigências desta lei, o Município procederá:

- I. Exame de exatidão da planta definitiva com a aprovação do anteprojeto;
- II. Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigências do capítulo V, desta lei.

**Parágrafo Único** – O Município poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

**Art. 20** - Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, o Prefeito Municipal editará decreto de Aprovação de Projeto de Loteamento, expedirá o Alvará de Loteamento, no qual deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado 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 de seu registro.

**Art. 21** - No ato do recebimento do alvará de loteamento e da cópia do projeto aprovado pelo Município, o interessado assinará um **termo de compromisso** no qual se obrigará a:

- I. Executar as obras de infraestrutura referida no Capítulo II e V, desta Lei;
- II. Executar as obras de consolidação e arrimo para uma boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias e sanitárias do terreno a arruar
- III. Facilitar a fiscalização permanente do município durante a execução das obras e serviços
- IV. Utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência do § 4º do art.14, desta lei.

**§ 1º** - as obras que constam no presente artigo e seus itens, deverão ser previamente aprovadas pelo departamento competente.

**§ 2º** - O prazo para execução das obras e serviços a que referem I e II deste artigo, será combinado entre o loteador e o município, quando da aprovação do projeto de loteamento, não podendo ser, este prazo, superior a dois anos da data do Registro.

**Art. 22** - No alvará de loteamento e no termo de compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

**Art. 23** - Aprovado o projeto de loteamento, pelo município, e assinado o termo de compromisso, pelo loteador, este terá um prazo de 180 (cento e oitenta) dias para submeter o loteamento ao registro de imóveis, sob pena de caducidade de aprovação.

**Paragrafo Único** – No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao município mediante escrituração pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, a propriedade das vias de circulação demais áreas Publicas.

**Art. 24** - Uma vez realizadas as obras e serviço exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal, requererá ao município, que seja feita vistoria através de seu órgão competente.

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

**§ 2º** - Após a vistoria, o município expedirá um laudo de vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais, baixará também um decreto de Aprovação de Implantação do traçado e infra-estrutura de loteamento.

**§ 3º**- O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela a liberar esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infra-estrutura exigida por esta Lei.

**Art. 25** - O município só expedirá alvará para construir, reformar ou ampliar construções em lotes de loteamento já aprovados e a partir da data de vigência desta Lei, cujas obras tenham sido vistoriadas e aprovadas.

**Art. 26** - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado, dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a

aprovação do Município, e deverá ser depositada no registro de imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbação.

**§ 1º** - Em se tratando de simples alteração de perfis ou medidas resultantes em consequência de localização das ruas, o interessado apresentara novas plantas, de conformidade com o disposto na lei, para que lhe seja fornecido novo Alvará de Loteamento pelo Município.

**§ 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 Decreto de aprovação, expedindo-se então novo alvará e baixando-se novo Decreto.

**Art. 27** - A aprovação do Plano de arruamento, loteamento ou desmembramento, não implicara em nenhuma responsabilidade por parte do município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DAS PENALIDADES**

**Art. 28** - As infrações da presente Lei darão ensejo a multas pecuniárias, embargos administrativos e à demolição das obras, quando for o caso, bem como à anulação do ato de aprovação do loteamento ou do arruamento.

**§1º** A multa imposta pela infringência de dispositivo constante nesta Lei será fixada de acordo com a Unidade Fiscal do Município, considerando-se a maior ou a menor gravidade e a natureza da infração, suas circunstâncias e os antecedentes do infrator, atendido o princípio da impessoalidade, o poder discricionário de que goza a administração pública direta, o dever de eficiência e, também, o de probidade.

**§ 2º** - O valor da multa a que se refere o parágrafo anterior poderá variar de 15 (quinze) a 500 (quinhentas) Unidades Fiscais do Município.

**Art. 29** - A multa será imposta pela Secretaria Municipal de Finanças, à vista do auto de infração lavrado pelo funcionário habilitado, que apenas registrará a falta ou a infração verificada, indicando o dispositivo infringido.

**Art. 30** - O auto de infração deverá ser lavrado em quatro vias, devendo, ainda, fazer constar assinatura do fiscal competente que tiver constatado a existência da irregularidade e pelo próprio atuado; na sua ausência, poderá ser colhida a assinatura de representante, preposto, ou de quem lhe fizer às vezes.

**§1º** - Em caso de recusa do atuado ou na sua ausência a assinatura do auto de infração poderá ser assinado por seu preposto, representante, ou quem lhe fizer às vezes.

**§ 2º** - A recusa de assinatura no auto de infração será anotada pelo atuante perante duas testemunhas, não pertencentes ao quadro de funcionários do Município, considerando-se neste caso, formalizada a autuação.

**§ 3º** - A última via do auto de infração, quando o infrator não for encontrado, será encaminhada por ofício ao responsável pelo loteamento, considerado-o como atuado para efeitos desta Lei.

**§ 4º** - O auto de infração deverá conter:

- I. A indicação do dia em que se deu a infração, se possível, ou do dia que se deu o conhecimento dos fatos pela autoridade atuante;
- II. O local do fato;
- III. A descrição do fato ou ato que constitui a infração, indicando o dispositivo legal infringido;
- IV. O nome e a assinatura do infrator, ou, na sua falta, a denominação que o identifique e seu respectivo endereço;
- V. Nome e assinatura do atuante, bem como sua função ou cargo;
- VI. Nome, assinatura e endereço das testemunhas, quando for o caso.

**Art. 31** - Lavrado o auto de infração o infrator poderá apresentar defesa escrita, dirigida à autoridade municipal competente, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar de seu recebimento.

**§ 1º** - Findo o prazo sem manifestação do atuado será expedida guia de cobrança, devendo o pagamento da multa ser realizado em 15 (quinze) dias.

**§ 2º** - Decorrido o prazo estipulado no parágrafo 1º, a multa não paga será cobrada por via executiva, sem prejuízo de outras medidas legais.

**§3º** - O pagamento da multa não isenta o requerente da reparação do dano ou a realização de outras providências que tenham por finalidade eliminar os efeitos da infração praticada.

**Art. 32** - Terá andamento susinado o processo de aprovação de projeto ou licenciamento de construção cujo responsável técnico ou a empresa construtora esteja em débito com a Prefeitura relativamente a seus alvarás de funcionamento.

## **CAPÍTULO IX**

### **DAS DISPOSICOES FINAIS**

**Art. 33** - Para implantação de novos loteamentos, contíguos aos já existentes, a municipalidade poderá executar os seguintes incentivos e serviços, conforme acordo e disposição de equipamentos:

- I. Isenção de um período de até 3 anos (conforme estudo da Secretaria de Finanças Municipal), do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, os novos lotes, estes serão tributados no ato de sua transferência, deduzindo proporcionalmente estas áreas do lote inicial.
- II. Abertura e fechamento de valas para execução de tubulação de água e esgoto (conforme projeto aprovado pela concessionária);
- III. Abertura de ruas (conforme projeto de loteamento aprovado);
- IV. Supervisão do projeto de drenagem.

**Parágrafo Único** – Entende-se por loteamentos contíguos, aqueles em que a infra-estrutura viária, e equipamentos públicos urbanos se fizerem adjacentes a este, e que os equipamentos públicos comunitários, estejam num raio de 1.000 m (mil metros) e parecer do COMDEMAB.

**Art. 34** - Os proprietários de loteamento ou desmembramento, efetuados sem a aprovação do município e não inscritos no registro de imóveis, terão o prazo de 120 (cento e vinte)

dias para regularizá-los, adaptando-os às exigências legais, sob pena de serem embargados por não cumprirem a Lei federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e leis 9.785/79 e 10.932/04.

**Art. 35**– Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e aplicação de multa, todo aquele, que à partir data de publicação desta lei:

- I. Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem autorização do município 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 do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;
- III. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovados pelos órgãos componentes, registrar o compromisso de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

**Art. 36** – Tão logo chegue ao conhecimento do Município, 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 Município para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel.

**Art. 37** – São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores do Município que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões e declarações irregulares ou falsas.

**Art. 38** – Fazem parte integrante e complementar desta Lei os seguintes anexos:

- I. Planta das áreas prioritárias para parcelamento (zoneamento);
- II. Planta do sistema viário.

**Art. 39** – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

## **CAPÍTULO X**

### **DAS HABITAÇÕES POPULARES**

#### **SEÇÃO I**

#### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 40** - Entende-se por "Habitação Popular" a economia residencial destinada exclusivamente à moradia, e cujas exigências, em relação às dimensões mínimas dos compartimentos, são menores do que aquelas estabelecidas para residências e apartamentos, de modo a viabilizar a habitação para uma população de menor renda.

**Art. 41** - As habitações populares podem ser: isoladas, geminadas, em série ou conjuntos. As casas em série podem ser transversais ou paralelas ao alinhamento predial.

**Parágrafo único.** Os conjuntos poderão ser constituídos de moradias isoladas, geminadas ou prédios de apartamentos.

**Art. 42** - As habitações populares deverão conter, no mínimo, os seguintes compartimentos: cozinha, banheiro, quarto, sala.

**Parágrafo único.** Os compartimentos poderão ser conjugados, desde que a área resultante seja a soma das áreas dos compartimentos originais.

**Art. 43** - As habitações populares deverão satisfazer às condições estabelecidas nas Tabela I do Código de Obras Municipal, além de terem acabamento não superior ao padrão normal da PNB-140 da ABNT.

## SEÇÃO II

### DAS HABITAÇÕES GEMINADAS

**Art. 44** - Consideram-se habitações populares geminadas, duas unidades contíguas, que possuam parede comum.

**Parágrafo único.** Somente serão autorizadas as habitações geminadas, quando constituírem condomínio, ou cada uma ocupar um terreno com as dimensões mínimas estabelecidas pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 45** - A parede comum das habitações populares geminadas deverá ser em alvenaria, alcançando a cobertura.

## SEÇÃO III

### DAS HABITAÇÕES POPULARES EM SÉRIE, TRANSVERSAIS AO ALINHAMENTO

**Art. 46** - Consideram-se habitações populares em série, transversais ao alinhamento predial, aquelas cuja disposição exija a abertura de corredor de acesso.

**Art. 47** - As habitações populares em série, transversais ao alinhamento, deverão satisfazer às condições estabelecidas na Tabela I do Código de Obras Municipal, além do seguinte:

I - somente poderão ser construídas em terrenos com testada mínima de 15m (quinze metros).

II - o terreno terá somente um proprietário ou constituirá condomínio, mantendo-se as dimensões do terreno dentro dos parâmetros estabelecidos pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

III - o acesso se fará por corredor, incluindo a circulação de veículos e o passeio para pedestres, com a largura mínima de:

a) 4,00m (quatro metros) quando as edificações estejam situadas a um só lado do corredor de acesso); sendo 1,00m (um metro) para pedestre e 3,00m (três metros) para veículos, esta separação será em desnível ou barreira física.

b) 6,00m (seis metros) quando as edificações estejam localizadas em ambos os lados do corredor.

IV - não poderá ultrapassar de 10 (dez) o número de unidades de moradia no mesmo alinhamento;

V - quando forem construídas cinco casas ou mais no mesmo alinhamento, deverá ser previsto um bolsão de retorno, com diâmetro mínimo igual a duas vezes a largura da via de circulação de veículos.

VI - cada conjunto de moradia terá taxa de ocupação conforme parâmetros da zona onde se encontra.

VII - a cada conjunto de 10 (dez) unidades de moradia, será intercalada área de uso comum destinada a play-ground, com área igual a 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) por unidade de moradia. Tendo um diâmetro mínimo inscrito de 3,00m (três metros). Não podendo ser utilizado o recuo frontal para este fim.

VIII – O recuo frontal de cada unidade, em relação a via de circulação interna será de 1,50m (um virgula cinqüenta metros).

IX – A testada de cada unidade de moradia terá no mínimo 5,00 (cinco metros).

#### **SEÇÃO IV**

##### **DAS HABITAÇÕES POPULARES EM SÉRIE, PARALELAS AO ALINHAMENTO**

**Art. 48** - Consideram-se habitações populares em série, paralelas ao alinhamento predial, aquelas situadas ao longo de um logradouro público.

**Art. 49** - As habitações populares em série, paralelas ao alinhamento predial, deverão satisfazer às condições estabelecidas na Tabela I, além do seguinte:

a) Cada unidade de moradia poderá ter taxa de ocupação igual ao estabelecido na zona onde se encontra o mesmo.

b) Não poderá ultrapassar de 20 (vinte) o número de unidades de moradia num mesmo alinhamento.

c) A testada de cada unidade de moradia terá no mínimo 5,00 (cinco metros).

d) - o terreno terá somente um proprietário ou constituirá condomínio, mantendo-se as dimensões do terreno dentro dos parâmetros estabelecidos pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

#### **SEÇÃO V**

##### **DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS**

**Art. 50** - Consideram-se conjuntos habitacionais, aqueles cujo número de unidades de moradia seja superior a 20 (vinte).

**Art. 51** - Os conjuntos poderão ser constituídos de prédios de apartamentos, casas geminadas ou residências isoladas.

**Art. 52** - As unidades de moradia que integram o conjunto habitacional, deverão satisfazer às condições estabelecidas na Tabela I do Código de Obras Municipal, além do seguinte:

I - as ruas e acessos internos ao conjunto deverão ser pavimentados com asfalto, paralelepípedo ou similar;

II - quando os acessos às moradias terminarem em bolsões de retorno, terão no mínimo a largura de 6m (seis metros);

III - será prevista infra-estrutura de água, esgoto, e energia elétrica, bem como rede de iluminação pública;

IV - o terreno deverá ser convenientemente drenado;

V - a cada vinte unidades de moradia será reservada área equivalente a 1/5 (um quinto) da soma das áreas de projeção das moradias, destinada a play-ground de uso comum;

VI - o terreno, no todo ou em partes, poderá ser desmembrado em várias propriedades de uma só pessoa ou em condomínio, quando cada parcela desmembrada mantenha as dimensões mínimas permitidas pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 53** - O número de pavimentos dos prédios de apartamentos populares não deverá ultrapassar aos casos de obrigatoriedade de uso de elevadores previstos no Código de Obras Municipal.

## SEÇÃO VI

### DAS RESIDÊNCIAS ISOLADAS

- Art. 54** - Consideram-se residências isoladas as habitações cujos compartimentos tenham dimensões iguais ou superiores às estabelecidas na Tabela I do Código de Obras Municipal.
- Art. 55** - As residências serão constituídas, no mínimo, dos seguintes compartimentos: cozinha, banheiro, quarto, sala.
- Art. 56** - As residências poderão ter suas peças conjugadas, sempre que a área resultante seja igual ou superior à soma dos compartimentos originais.
- Art. 57** - Os compartimentos das residências poderão ser ventilados e iluminados através de aberturas para pátios internos, cujas dimensões não poderão estar abaixo dos seguintes índices:  
I - área mínima: 6,00m<sup>2</sup>;  
II - diâmetro mínimo do círculo inscrito: 2,00m.

## SEÇÃO VII

### DAS RESIDÊNCIAS GEMINADAS

- Art. 58** - Consideram-se residências geminadas, aquelas unidades de moradia, contíguas, que possuam uma parede comum.
- Art. 59** - Os compartimentos que compõem as residências geminadas deverão obedecer às dimensões mínimas e critérios estabelecidos a Tabela I do Código de Obras Municipal.
- Art. 60** - A parede comum das residências geminadas deverá ser de alvenaria, alcançando a altura da cobertura.
- Art. 61** - A propriedade das residências geminadas só poderá ser desmembrada, quando cada unidade estiver construída sobre terreno com as dimensões mínimas estabelecidas pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

## SEÇÃO VIII

### DAS RESIDÊNCIAS EM SÉRIE TRANSVERSAIS AO ALINHAMENTO PREDIAL

- Art. 62** - Consideram-se residências em série, transversais ao alinhamento predial, aquelas cuja disposição exija a abertura de corredor de acesso, não podendo ser superior a dez o número de moradias num mesmo alinhamento.
- Art. 63** - As edificações de residências em série, transversais ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições:  
I - somente poderão ser construídas em terrenos com testada mínima de 15m (quinze metros).  
II - o terreno terá somente um proprietário ou constituirá condomínio, mantendo-se as dimensões do terreno dentro dos parâmetros estabelecidos pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo.  
III - o acesso se fará por corredor, incluindo a circulação de veículos e o passeio para pedestres, com a largura mínima de:

- a) 4,00m (quatro metros) quando as edificações estejam situadas a um só lado do corredor de acesso); sendo 1,00m (um metro) para pedestre e 3,00m (três metros) para veículos, esta separação será em desnível ou barreira física.
- b) 6,00m (seis metros) quando as edificações estejam localizadas em ambos os lados do corredor.

IV - não poderá ultrapassar de 10 (dez) o número de unidades de moradia no mesmo alinhamento;

V - quando forem construídas cinco casas ou mais no mesmo alinhamento, deverá ser previsto um bolsão de retorno, com diâmetro mínimo igual a duas vezes a largura da via de circulação de veículos.

VI - cada conjunto de moradia terá taxa de ocupação conforme parâmetros da zona onde se encontra.

VII - a cada conjunto de 10 (dez) unidades de moradia, será intercalada área de uso comum destinada a play-ground, com área igual a 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) por unidade de moradia. Tendo um diâmetro mínimo inscrito de 3,00m (três metros). Não podendo ser utilizado o recuo frontal para este fim.

VIII - O recuo frontal de cada unidade, em relação a via de circulação interna, será de 1,50m (um virgula cinquenta metros).

IX - Cada unidade terá no mínimo uma vaga para veículo

X - o terreno deverá permanecer de propriedade de uma só pessoa ou condomínio, mantendo-se nas dimensões permitidas pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

XI - a propriedade do imóvel só poderá ser desmembrada, quando cada unidade tiver as dimensões estabelecidas pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

XII - os compartimentos respeitarão as condições estabelecidas na Tabela I do Código de Obras Municipal.

## SEÇÃO IX

### DAS RESIDÊNCIAS EM SÉRIE, PARALELAS AO ALINHAMENTO PREDIAL

**Art. 64** - Consideram-se em série paralelas ao alinhamento predial, aquelas que se situam ao longo de logradouro público oficial, as quais poderão ser em número superior a 20 (vinte).

**Art. 65** - As edificações das residências em série, paralelas ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições:

I - a testada de cada unidade terá no mínimo 6,00m (seis metros);

II - a taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento será de acordo com a zona onde o lote se encontra

III - o recuo do alinhamento predial deverá obedecer ao estabelecido na Legislação de Uso e Ocupação do Solo;

IV - Cada unidade terá no mínimo uma vaga para veículo

V - os compartimentos respeitarão as condições estabelecidas na Tabela I do Código de Obras Municipal.

VI - a propriedade do imóvel só poderá ser desmembrada quando cada unidade tiver as dimensões mínimas estabelecidas pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo;

## SEÇÃO X

### DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS

**Art. 66** - Consideram-se conjuntos residenciais, as edificações que tenham mais que 20 (vinte) unidades de moradia, respeitadas as seguintes condições:

I - o anteprojeto deverá ser submetido ao Departamento competente da Prefeitura Municipal de São Mateus do Sul;

II - o terreno deverá ter no mínimo 4.000m<sup>2</sup>;

III - a taxa de ocupação será estabelecidas pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

IV - a largura dos acessos será determinada pela Prefeitura Municipal, de acordo com o número de moradias que irá servir;

V - quando os acessos às moradias terminarem em bolsão de retorno, terão a largura mínima de 6m (seis metros);

VI - a cada 20 (vinte) unidades de moradia, será reservada área equivalente a 1/5 (um quinto) da soma das áreas de projeção das moradias;

VII - as áreas de acesso serão revestidas com paralelepípedos, asfalto ou similar;

VIII - além de 100 unidades de moradia, será reservada área para escola e comércio vicinal;

IX - o terreno será convenientemente drenado;

X - serão previstas rede de iluminação e rede de água e esgoto;

XI - os conjuntos poderão ser constituídos de prédios de apartamentos ou de moradias isoladas;

XII - o terreno, no todo ou em partes, poderá ser desmembrado em várias propriedades, de uma só pessoa ou condomínio, desde que cada parcela desmembrada mantenha as dimensões mínimas permitidas pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo;

XIII - os compartimentos das unidades deverão obedecer as condições da Tabela I do Código de Obras Municipal.

## SEÇÃO XI

### DAS KITNETS

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 67** - Entende-se por "kitnets" a economia residencial destinada exclusivamente a moradia, e cujas exigências, em relação às dimensões mínimas dos compartimentos são menores do que aquelas estabelecidas para residências e apartamentos, de modo a viabilizar a habitação.

**Art. 68** - As Kitnets podem ser: isoladas, geminadas, em série ou conjuntos. As Kitnets em série podem ser transversais ou paralelas ao alinhamento predial.

**Parágrafo único.** Os conjuntos poderão ser constituídos de moradias isoladas, geminadas ou prédios de apartamentos.

**Art. 69** - As Kitnets deverão conter, no mínimo, os seguintes compartimentos: cozinha, banheiro, quarto, e eventualmente uma vaga para veículo.

**Parágrafo único.** Os compartimentos poderão ser conjugados, desde que a área resultante seja a soma das áreas dos compartimentos originais.

**Art. 70** - As Kitnets deverão satisfazer às condições estabelecidas nas Tabela I do Código de Obras Municipal.

I - somente poderão ser construídas em terrenos com testada mínima de 12m (doze metros).

II - o terreno terá somente um proprietário ou constituirá condomínio, mantendo-se as dimensões do terreno dentro dos parâmetros estabelecidos pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

III - o condomínio deverá contemplar uma vaga de automóvel a cada dois módulos construídos, podendo estes serem descobertos.

IV - o acesso se fará por corredor, com a largura mínima de:

- a) 3,00m (três metros) quando as edificações estejam situadas a um só lado do corredor de acesso;
- b) 5,00m (cinco metros) quando as edificações estejam localizadas em ambos os lados do corredor.
- c) Quando existir acesso de veículos para eventuais garagens, este corredor deve prever uma circulação exclusiva de 1,00 (um metro) para pedestre e 3,00m (três metros) para veículo, esta separação será em desnível ou barreira física.

IV - não poderá ultrapassar de 10 (unidades) o número de unidades de moradia no mesmo alinhamento;

VI - cada conjunto de moradia terá taxa de ocupação conforme parâmetros da zona onde se encontra.

VIII – O recuo frontal de cada unidade, em relação a via de circulação interna, será de 1,00m (um metro).

IX - o terreno deverá permanecer de propriedade de uma só pessoa ou condomínio, mantendo-se nas dimensões permitidas pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

X - a propriedade do imóvel só poderá ser desmembrada, quando cada unidade tiver as dimensões estabelecidas pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

XI - os compartimentos respeitarão as condições estabelecidas na Tabela I do Código de Obras Municipal.

## **CAPÍTULO XII**

### **DOS PROJETOS DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL**

**Art. 71** - Será admitido o parcelamento de glebas ou partes destas, em unidades isoladas entre si, sob forma de Loteamento Especial ou Condomínio Horizontal, também denominado Condomínio Fechado, podendo ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta Lei e demais Leis Municipais referidas à questão.

**Art. 72** - O condomínio horizontal deverá estar adequado ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município, à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, às demais disposições relativas ao parcelamento do solo e aos parâmetros estabelecidos por regulamento específico, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente.

**Parágrafo Único** - A implantação de condomínio horizontal em gleba não originária de loteamentos urbanos, aprovado pelo município e sujeita às diretrizes de arruamento, deverá atender, preliminarmente, às disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos.

**Art. 73** - Todos os condomínios horizontais deverão satisfazer as seguintes exigências:

- I. não poderão interromper alguma via prevista na Lei do Sistema Viário,
- II. será reservada uma área interna, destinada ao uso de recreação dos condôminos, correspondente a no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da área total do condomínio horizontal, excluído deste percentual as vias de circulação interna.
- III. serão previstas áreas para o estacionamento de veículos no interior do condomínio, respeitado o disposto em legislação específica sobre a matéria.

- IV. não poderão prejudicar o acesso público as margens dos rios e canais, não podendo cercá-las para o uso privativo, conforme o Artigo 66 do Código Civil Brasileiro, e devendo reservar uma faixa de 20,00 m (vinte metros) de largura, no mínimo para servidão pública.
- V. os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros, conforme o código de obras, não se admitindo a construção de muros divisórios internos.
- VI. as obras de urbanização interna deverão apresentar, no mínimo:
  - a) meio -fio e revestimento primário das vias internas;
  - b) rede de abastecimento de água interna;
  - c) redes de distribuição de energia e de iluminação pública;
  - d) sistema de galerias de água pluviais;
  - e) sistema de tratamento de esgotos e águas servidas;
- VII. a doação de área à Prefeitura Municipal, externa aos seus limites e correspondentes a 10% (dez por cento) da área do empreendimento, devendo ser transferida para a Prefeitura Municipal, através de escritura pública de doação, averbada no Cartório de Registro de Imóveis e sem qualquer ônus ou encargos para o Município. A Prefeitura Municipal poderá aceitar, a seu critério, a doação da área situada em qualquer outra parte da área urbana do município, desde que a mesma tenha valor equivalente ao da área mencionada. entre dois ou mais condomínios horizontais vizinhos, a Prefeitura Municipal poderá exigir a abertura de uma via de circulação, tendo em vista as necessidades do sistema viário Municipal;
- VIII. não poderão conflitar com o interesse de proteção dos aspectos paisagísticos, culturais e arquitetônicos existentes, devidamente fundamentados.

**Art. 74** - A área máxima permitida para um loteamento do tipo Condomínio Horizontal Fechado deverá ser de 40.000m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados).

**Parágrafo único:** Em todo Condomínio Fechado deverão ser obedecidas as dimensões mínimas da fração ideal definidas para as respectivas zonas e conforme detalhamento da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 75** - A totalidade das áreas institucionais e de espaços livres a serem doadas para aprovação do condomínio deverá estar localizada fora da área fechada, ao acesso público e com testada para as vias públicas.

**Art. 76** - É facultado ao Poder Público Municipal fazer permuta das áreas doadas, desde que tenha como finalidade empreendimentos para Habitação de Interesse Social ou equipamentos públicos.

**Art. 77** - Entre 2 (dois) ou mais condomínios fechados deverá ser respeitada uma distância mínima de 200 m. (duzentos metros), com no mínimo uma via de circulação entre os mesmos, atendendo às necessidades do sistema viário municipal e lei do Sistema Viário.

**Art. 78** - A divisa do loteamento fechado ou condomínio fechado com frente para via pública deverá ser feita com lotes de frente e abertos para a mesma.

**Art. 79** - Fica vedado o fechamento de vias públicas.

**Art. 80** - As frações ideais de terrenos de condomínios horizontais aprovados pela Municipalidade, são consideradas indivisíveis.

**§ 1º** - Ao ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis o projeto de condomínio horizontal, deverá ser especificada a condição de uso da área somente para condomínio horizontal e a proibição da subdivisão da área em lotes individualizados.

§ 2º - A Prefeitura Municipal não estenderá qualquer serviço público ao interior de condomínio horizontal, sendo estes de responsabilidade exclusiva dos condomínios;

§ 3º - Cada unidade será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação que sobre o qual se erguerá obrigatoriamente edificação correspondente.

§ 4º - A cada unidade autônoma caberá como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e partes comuns, proporcionais à área da unidade do terreno, expressa sob a forma de decimais ou ordinárias;

§ 5º - A individualização se procederá, também, com a descrição em planta das medidas de divisas do terreno, com amarração às referências de nível oficiais existentes, com, pelo menos, uma divisa para o terreno comum, recebendo a denominação de "testada";

§ 6º - Os direitos ao uso das instalações comuns do condomínio também serão tratados como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, sendo vinculado à unidade habitacional, assim como à fração ideal correspondente;

§ 7º - As instalações comuns do condomínio, que trata o parágrafo anterior deste Artigo, poderão ser de guarda de veículos, de serviços, de lazer, esportivos e culturais;

**Art. 81** - É vedado o desmembramento futuro de parte ou do todo do condomínio.

**Art. 82** - Estão obrigados ao cumprimento da Lei Municipal de Parcelamento do Solo, no que couber, todo o parcelamento de glebas efetuados na forma que esta Lei prevê, especialmente quando:

- I. às áreas não parceláveis,
- II. aos requisitos comuns a todos os parcelamentos,
- III. ao dimensionamento das vias internas, de acesso e saída do condomínio,
- IV. à transferência ao Município das áreas públicas, de reserva técnica e áreas verdes,
- V. aos procedimentos administrativos cabíveis.

**Parágrafo Único** - As dimensões das vias de circulação interna terão largura mínima de 12,00m (doze metros), sendo 8,00m (oito metros) para a pista de rolamento e 2,00m (dois metros) para os passeios da cada lado da pista.

**Art. 83** - A menor fração ideal do terreno corresponderá a uma área nunca inferior a área mínima de lote, definida para a zona onde se situar o condomínio, segundo a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

**Parágrafo Único** - Os usos adequados e tolerados para o condomínio são aqueles definidos segundo a mesma Lei que trata o *caput* deste artigo.

**Art. 84** - Para os cálculos de área pública e outras áreas, a aplicação de índices, exigidos nos termos da Lei, presume-se que, a cada unidade, esteja vinculada a fração ideal das áreas de uso comum, e restrita aos condôminos, que jamais se incorporam ao patrimônio público, sendo, portanto:

- I. quando do loteamento, exigir-se-á a porcentagem de áreas públicas, de reserva técnica e áreas verdes previstas na Lei Federal 9785/99 e em lei complementar, que deverá ser criado conforme § 1º do Artigo 9;

- II. quando da edificação, os índices urbanísticos de taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento e outros, da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, serão sobre a área total do empreendimento, salvo restrições urbanísticas convencionais do loteamento;
- III. para efeitos de taxação de impostos e outras aplicações previstas em Lei, serão calculados sobre a totalidade da área do empreendimento, retirada desta, a área pública, e lançados individualmente a cada condômino, na razão direta da fração ideal correspondente.

**Parágrafo Único** - Das áreas públicas que trata este Artigo, um máximo de 15% (quinze por cento) referente a espaços livres e áreas verdes, se localizarão prioritariamente dentro do condomínio e 5% (cinco por cento) referente a equipamentos comunitários se localizarão obrigatoriamente fora do condomínio.

**Art. 85** - Os limites do loteamento, objeto desta Lei, serão definidos por muros, cercas, grades, cercas vivas e/ou edificações, estabelecendo-se os locais de acesso, de acordo com as diretrizes estipuladas por Órgão competente da Prefeitura Municipal, e cumpridas as exigências quanto às dimensões das vias de acesso ao logradouro público.

**Parágrafo Único** - É vedada a construção de muros e cercas de arame nas divisas voltadas para as vias caracterizadas como de interesse turísticos, definidas pelo Departamento de Planejamento.

**Art. 86** - É atribuição exclusiva dos condôminos, a execução e manutenção da infra-estrutura mínima exigida, bem como dos equipamentos, arborização e poda, nas praças, bosques e vias internas do condomínio.

**Parágrafo Único** - Mediante solicitação expressa do condomínio ou, em se constatando abandono ou maus tratos aos jardins e árvores, a Prefeitura Municipal cobrará multa dos responsáveis, podendo tomar para si a manutenção e recuperação das mesmas, o que, para tal, cobrará pelo justo serviço.

## **CAPÍTULO XIII**

### **DAS NORMAS TÉCNICAS**

#### **SEÇÃO I**

#### **DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO**

**Art. 87** - Os projetos de arruamento do loteamento deverão ser submetidos à aprovação da Prefeitura, conforme estabelecido na presente Lei, devendo ser projetado de modo a constituir uma rede hierarquizada de vias integradas ao sistema viário existente e previsto.

**Art. 88** - As vias são classificadas de conformidade com o que preceitua a Lei do sistema viário do município.

**§ 1º** - As normas, dimensões, especificações e padrões abrangem tópicos que deverão ser explicitados para cada um dos tipos de vias propostas, nos termos da Lei do Sistema Viário;

**§ 2º** - A arborização, os retornos, as calçadas e os canteiros deverão ser dimensionados e executados conforme planta e detalhes do sistema viário, fornecida pelo organismo municipal competente e, quando for o caso, de acordo com as normas do DNIT e/ou DER-PR;

**§ 3º** - As vias locais sem saída (com bolsão de retorno ou em “cul-de-sac”) darão acesso a um máximo de 30 (trinta) unidades residenciais ou apresentarão uma extensão máxima de 180,00 m (cento e oitenta metros) medida de outra via;

**§ 4º** - Os bolsões de retorno (em “cul-de-sac”) deverão ser executados com 12,00 m (doze metros) de diâmetro ou conforme planta e detalhes fornecidos pelo organismo municipal competente.

## **SEÇÃO II**

### **DOS PARÂMETROS DOS LOTES E QUADRAS**

**Art. 89** - Para efeito desta Lei, os parâmetros a serem considerados para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam elas de propriedade pública ou privada, serão a testada e a área mínima.

**Art. 90** - Nas diferentes zonas urbanas os lotes e quadras obedecerão aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo.

**§ 1º** - O lote mínimo, para efeito das novas aprovações de parcelamento no Município, é de 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) de área e testada mínima de 12,00 m (doze metros), os lotes de esquina terão suas testadas acrescidas de no mínimo 2,00m (dois metros).

**§ 2º** - Os lotes de esquina, que possuam um dos lados inclinados, será considerado a distância média das medidas das testadas do terreno, para efeitos do parágrafo anterior.

**§ 3º** - nas zonas preferenciais para a implantação de conjuntos residenciais de interesse social, definida pela Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo, onde será admitido o parcelamento em lotes com a área mínima de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros), os lotes de esquina terão suas testadas acrescidas de no mínimo 2,00m (dois metros).

**§ 4º** - Conforme análise e parecer do COMDEMAB os lotes existentes anteriores a esta lei, poderão ter uma tolerância de até 5% na área e dimensões, em caso de desmembramento.

**§ 5º** - As quadras terão comprimento máximo de 170,00 m (cento e setenta metros) e largura mínima de 50,00 (cinquenta metros), exceto nas zonas preferenciais para a implantação de conjuntos residenciais de interesse social, onde as mesmas terão no máximo 154,00 m (cento e cinquenta e quatro metros) de comprimento e largura mínima de 40,00 m (quarenta metros).

**Art.91** - Será permitida a construção ou edificação em lotes em desconformidade com os parâmetros estabelecidos nesta lei, desde que constituídos anteriormente à edição desta Lei, devendo ser respeitados os índices de aproveitamento e gabaritos estabelecidos para os lotes mínimos da respectiva zona.

**Art.92** - Serão admitidos lotes para condomínios horizontais, respeitadas as limitações da presente Lei, do Código de Obras, da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e demais dispositivos legais.

**Art. 93** - Todo loteamento deverá prever, obrigatoriamente, além das vias e logradouros públicos, as áreas específicas para usos institucionais, as áreas verdes, as necessárias aos equipamentos urbanos do Município e que a este serão transferidas no ato de inscrição

do loteamento, independentemente de indenização, observados os parâmetros a serem fixados na lei complementar de que trata o Parágrafo 1º, do Artigo 9º.

**§ 1º** - A Prefeitura não poderá alienar, em nenhuma hipótese, as áreas previstas neste artigo, nem outorgar real concessão de uso, devendo assegurar os usos institucionais ou recreativos adequados, tais como: praças, parques, estabelecimentos educacionais, postos de saúde, ou ainda, de puericultura, postos policiais ou de bombeiro, agências telefônicas, mercados livres, abrigos para passageiros de transporte coletivo, instalações esportivas, ou outras que visem atender as necessidades da população residentes ou visitantes, sendo excluídas as instalações incômodas, tais como: prisões, hospitais especiais para doenças contagiosas ou repugnantes e as repartições e serviços que não sejam de utilidade direta à população residente ou flutuante;

## **CAPÍTULO XIV**

### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 94** - A Prefeitura Municipal somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e a respectiva denominação, as vias e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

**Art. 95** - As taxas de ocupação, os índices de aproveitamento e as exigências referentes a afastamentos, recuos e áreas livres internas ao lote destinado à edificação de um, dois ou mais pavimentos, estarão sujeitas às normas do Código de Obras e da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, em vigor.

**Art. 96** - O Prefeito Municipal poderá editar, por meio de Decreto, normas ou especificações adicionais relativas à execução dos serviços e obras exigidas ou atos julgados necessários à regulamentação da presente Lei.

**Art. 97** - Os arruamentos e loteamentos irregulares ou aprovados antes da vigência da presente Lei e não concluídos estão sujeitos às exigências desta lei.

**Art. 98** - Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno arruado ou loteado sem a prévia licença da Prefeitura Municipal.

**Art. 99** - A Prefeitura Municipal não se responsabilizará pelas diferenças que se verificarem, tanto quanto às áreas como quanto às dimensões e forma dos lotes e quarteirões indicados no projeto aprovado.

**Art. 100** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal, 08 de dezembro de 2006.

Francisco Luiz Ulbrich  
Prefeito Municipal