



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



LEI Nº 699, DE 07 DE DEZEMBRO DE 2007.

SÚMULA: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Quitandinha e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE QUITANDINHA, Estado do Paraná, aprovou, e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte:

Lei

**CAPÍTULO 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 QUITANDINHA, sendo elaborada nos termos da Lei Federal n.º 6.766/79 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

Parágrafo Único. O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos, remembramentos, e condomínios realizados para venda ou para melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei, as exigências da legislação ambiental federal, estadual e municipal, bem como as demais leis urbanísticas municipais.

**CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES**

Art. 3º Para efeito de compreensão a aplicação da presente lei, serão adotadas as seguintes definições e siglas:

I - Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

II - Área verde: bosques de mata nativa do Município de QUITANDINHA que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;

III - Área Total do Parcelamento: é a área que será objeto de loteamento ou



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



desmembramento;

IV - Área Institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

V - Área de Domínio Público: é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;

VI - Área líquida do loteamento corresponde à somatória da área dos lotes;

VII - Área Total dos Lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

VIII - Arreamento: é o ato de abrir via ou logradouro, destinado à circulação ou utilização pública;

IX - Condomínio: considera-se condomínio a edificação ou o conjunto de edificações destinadas ao uso multifamiliar ou comercial, compostos de unidades autônomas, implantadas sobre terreno comum e com instalações comuns;

X - Condomínio Horizontal: Entende-se por Condomínio Horizontal o conjunto de casas térreas ou assobradadas, unidades individualizadas, mas edificadas sobre terreno comum, caracterizando os espaços e instalações comuns como bens do condomínio, as áreas comuns de circulação interna e acesso ao logradouro público;

XI - Condomínio Industrial: Entende-se por Condomínio Industrial o conjunto de indústrias que guardam um certo vínculo entre si, formando um agrupamento integrado;

XII - Desmembramento: é a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XIII - Equipamentos comunitários: são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

XIV - Equipamentos Urbanos: são as instalações de infra-estrutura urbana básica e outras de interesse público;

XV - Espaços Livres: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

XVI - Faixa Não-Edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XVII - Infra-estrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública, domiciliar e das vias de circulação;

XVIII - Habitação Unifamiliar: unidade habitacional com fins residenciais destinada a servir de moradia a uma só família;

XIX - Habitação Coletiva: construções destinadas a servir de moradia a mais de uma família, podendo conter apenas uma ou mais unidades autônomas;

XX - Lote: parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



lindeira à via de circulação, servida de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por esta Lei, na zona em que se situe;

XXI - Loteamento: é a subdivisão de glebas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes, bem como respeito às diretrizes de arruamento;

XXII - Loteamento Popular ou de Interesse Social: loteamento voltado a necessidade de assegurar moradia digna à população de baixa renda, na RMC é regulamentado pelo Decreto Estadual nº 2520 de 22//01//2004 e destina-se: a implementação da política habitacional do Município, visando atender a população com renda até 5 salários mínimos, ao reassentamento de famílias residentes em áreas de risco e a regularização de assentamentos habitacionais precários, objeto de interesse público para a recuperação ambiental. Sua implantação deverá respeitar o Plano Diretor Municipal, obter anuência prévia da COMEC; podendo ser empreendido pelo Poder Público e/ou iniciativa privada, deverá obrigatoriamente ser supervisionado pela COHAPAR, atendendo às exigências destes respectivos órgãos. No caso de ser empreendido pela iniciativa privada, o empreendedor deverá ceder ao Município 20% dos lotes para a instituição de um programa habitacional;

XXIII - Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

XXIV - Quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;

XXV - Remembramento: é a fusão de glebas ou lotes, com aproveitamento do sistema viário existente;

XXVI - Testada: linha demarcatória do terreno em relação ao logradouro público, sendo que, no caso de terrenos com mais de uma testada, considera-se a de menor extensão;

XXVII - Via de Circulação: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;

XXVIII - Caixa da via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;

XXIX - Pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;

XXX - COMEC: Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba;

XXXI - IAP: Instituto Ambiental do Paraná;

XXXI - PMQ: Prefeitura Municipal de Quitandinha;

XXXIII - RMC: Região Metropolitana de Curitiba.

CAPÍTULO III DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 4º Somente será admitido o parcelamento do solo, para fins urbanos, em Área Urbana devidamente definida em Lei Municipal do Perímetro Urbano.



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



Art. 5º Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - Em terrenos alagadiços, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;
- II - Nas nascentes, corpos d'água e nas demais áreas de preservação permanente;
- III - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- IV - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- V - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- VI - Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VII - Em terrenos situados em fundos de vale, essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério do Município e, quando couber, do órgão estadual competente;
- VIII - Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;
- IX - Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle de erosão urbana;
- X - Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, notadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes.

Art. 6º Deverá ser exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança / EIV para parcelamentos de solo com área superior a 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados).

Parágrafo Único. O instrumento do Estudo de Impacto de Vizinhança será regulamentado em legislação municipal específica.

CAPÍTULO IV

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

SEÇÃO I

DOS ESPAÇOS LIVRES E ÁREAS INSTITUCIONAIS

Art. 7º Os loteamentos deverão destinar no mínimo 15% (quinze por cento) da área líquida para a implantação de equipamento comunitário, cedidos ao Município, com aprovação do órgão competente.

§ 1º Nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores que 15.000,00 m², (quinze mil metros quadrados), a percentagem prevista no caput deste artigo é reduzida para até 10% (dez por cento), respeitando-se sempre a área destinada a equipamentos comunitários.

§ 2º Nos loteamentos privados de caráter social, o proprietário fica obrigado a ceder



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



ao Município, adicionalmente, 20% (vinte por cento) dos lotes para a instituição de um programa habitacional, além de atender todas as disposições do Decreto Estadual nº 2520 de 22/01/2004.

§ 3º As áreas institucionais doadas ao Município devem ser localizadas nas áreas edificáveis, no mínimo na mesma proporção da sua composição no loteamento, com frente às vias públicas.

§ 4º A Prefeitura deverá aprovar a localização da área institucional, de acordo com os seus interesses futuros de instalação de equipamentos sociais, visando a economia das obras e a racionalização dos acessos.

Art. 8º O Município poderá exigir, complementarmente, em cada loteamento, a reserva de faixa "*non aedificandi*" destinada a equipamentos urbanos.

SEÇÃO II DA INFRA-ESTRUTURA E PRAZO DE IMPLANTAÇÃO

Art. 9º Considera-se obrigatório o cumprimento dos seguintes itens para a aprovação do loteamento:

- I - Terraplanagem e pavimentação, com base de saibro de no mínimo 15 cm;
- II - Meio fio e arborização urbana com plantio de espécies definidas pela prefeitura a cada 12 metros;
- III - Rede de energia elétrica com iluminação pública;
- IV - Rede de água potável;
- V - Rede de esgoto ou apresentação de solução alternativa;
- VI - Rede de drenagem, com colocação de tubos especificados pelo Município.

§ 1º As obras de que cogita o presente artigo e seu item deverão ser previamente aprovadas e ter sua execução fiscalizada pelo órgão municipal competente.

§ 2º Os prazos para execução das obras mencionadas neste artigo serão estabelecidos no termo de acordo, com prazo máximo de 02 (dois) anos, a partir da aprovação.

Art. 10. Os marcos delimitadores de quadras serão de pedra ou de concreto, com seção de 15 cm (quinze centímetros) por 15 cm (quinze centímetros) e comprimento mínimo de 60 cm (sessenta centímetros); nos lotes de madeira de lei, com seção de 5 cm (cinco centímetros) por 5 cm (cinco centímetros) e comprimento mínimo de 40 cm (quarenta centímetros).

Art. 11. Na área urbana as quadras não poderão ter comprimento, ou largura, superiores a 250 m (duzentos e cinquenta metros) ou inferiores a 36 m (trinta e seis metros).

Parágrafo Único. No caso da Zona Industrial, as medidas anunciadas no caput



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



deste artigo poderão ser flexibilizadas para atender as especificidades deste uso.

Art. 12. Para os loteamentos sociais, permitir-se-á lotes com área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Parágrafo Único. Somente serão aceitos novos loteamentos sociais se mantida, em todo o limite de seu polígono, uma distância mínima de 250 m (duzentos e cinquenta metros) em relação a outro loteamento similar já implantado ou aprovado no local.

Art. 13. Como garantia das obras mencionadas no artigo 9º, o interessado caucionará, mediante escritura pública, uma área de terreno cujo valor, a juízo do órgão municipal competente, corresponda, na época de aprovação, ao custo dos serviços a serem utilizados.

SEÇÃO III DIRETRIZES BÁSICAS

Art. 14. Os loteamentos deverão atender às seguintes diretrizes:

I - Só poderão ser loteadas áreas com acesso direto à via pública em boas condições de tráfego a acessibilidade, a critério do Município;

II - A infra-estrutura básica deverá se conectar com as redes existentes;

III - As vias do loteamento deverão estar articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

IV - A hierarquia e a dimensão mínima das vias deverão respeitar o disposto, sobre o Sistema Viário, na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, assim como as diretrizes da Lei do Plano Diretor de Quitandinha;

V - Todo o projeto de loteamento deverá incorporar, no seu traçado viário, as diretrizes de arruamento definidas pelo Município, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade.

Art. 15. As regularizações fundiárias devem ter, no mínimo:

I - Vias de circulação definidas com revestimento, pelo menos, em saibro;

Sistema adequado de drenagem;

II - Rede para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação pública;

III - Sistema adequado e alternativo de esgotamento sanitário.

Parágrafo Único. Nas áreas sujeitas à erosão e naquelas em que se faça necessária drenagem, as exigências do inciso anterior serão complementadas com galerias de águas pluviais, de acordo com a orientação do Poder Público.

Art. 16. Os parcelamentos situados ao longo de rodovia deverão conter ruas



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas, com largura mínima de 15 m (quinze metros); além da faixa *non edificanti*, de 35 m (faixa de domínio da rodovia).

Art. 17. A largura mínima das faixas de preservação dos cursos d'água será de 30 m (trinta metros), para cada lado das margens, e de 50 m (cinquenta metros) de raio no entorno das nascentes.

Parágrafo Único. As faixas de preservação dos cursos d'água são consideradas áreas de preservação permanente e, portanto, insuscetíveis de edificação ou impermeabilização.

Art. 18. As obras e serviços de infra-estrutura urbana, exigidos para loteamento, deverão ser executados de acordo com o seu cronograma físico, previamente aprovado pelo Município.

§ 1º O loteador terá o prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do loteamento, para executar as obras e serviços de infra-estrutura.

§ 2º Poderão ser feitas alterações na seqüência de execução dos serviços e obras mencionados neste Artigo, mediante apresentação de cronograma que as justifique, devendo as mesmas ser autorizadas previamente pelo Município.

§ 3º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma de obras, o Município executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

§ 4º Concluídas as obras e serviços de infra-estrutura do loteamento, o interessado solicitará, aos órgãos competentes, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, o que deverá ser encaminhado ao Município, para liberação da caução respectiva.

Art. 19. Os padrões de urbanização para o sistema viário, além do disposto nos incisos III, IV e V, do artigo 14, deverão obedecer aos seguintes requisitos:

I - As vias públicas deverão obedecer aos padrões estabelecidos em lei municipal específica de regulamentação do sistema viário;

II - As vias locais sem saída, com bolsão de retorno ou em "cul-de-sac", apresentarão uma extensão máxima de 125 m (cento e vinte e cinco metros) medida da via de acesso mais próxima;

III - Os passeios terão, no mínimo, 3 m (três metros) de largura, do alinhamento predial ao meio-fio;

IV - A declividade máxima aceita será de 14% (quatorze por cento) para as vias com revestimentos asfálticos ou de concreto, na forma do artigo 9º, da presente Lei.

Parágrafo Único. A exceção prevista no inciso IV deste artigo será objeto de análise quando da aprovação do projeto.



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



CAPÍTULO V DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 20. Todos os condomínios horizontais deverão satisfazer às exigências da presente Lei e, ainda, as seguintes:

I - Não poderão ter área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), devendo ser obedecidos os parâmetros de ocupação determinados na Lei de Zoneamento;

II - Entre 02 (dois) ou mais condomínios horizontais, deverá ser respeitada uma distância mínima de 250 m (duzentos e cinquenta metros), com no mínimo uma via de circulação, atendendo às necessidades do sistema viário Municipal;

III - Será reservada uma área interna, destinada ao uso de recreação dos condôminos, correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do condomínio horizontal, excluídas deste percentual as vias de circulação interna;

IV - Deverão ser previstas áreas para estacionamento de veículos no interior do condomínio, respeitando o disposto na Lei de Zoneamento;

V - Os limites externos do condomínio deverão ser vedados por muros, conforme o código de obras;

VI – Projetos de Condomínios em Área de Manancial deverão obter anuência prévia junto a COMEC. Caso a Área de Manancial permaneça inteiramente na Zona Rural, não será permitida a implantação de condomínios nessa zona.

Art. 21. Deverá ser doada ao Município área externa e contígua aos limites do condomínio de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do empreendimento, o que será feito através de escritura pública de doação, averbada no registro de Imóveis, sem quaisquer ônus ou encargos para o Município.

Parágrafo Único. O Município poderá aceitar, a seu critério, a doação de área situada em qualquer parte da área urbana do Município, desde que tenha valor equivalente ao da mencionada no “caput” do artigo.

Art. 22. As frações ideais de terrenos de condomínios horizontais aprovados pelo órgão municipal competente são consideradas indivisíveis.

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

§ 2º No caso de construções em série, perpendiculares ou ao longo da via, a testada mínima será de 6 m (seis metros), sendo exigida, a cada quatro unidades, área de lazer correspondente a, no mínimo, 10 % (dez por cento) da área total do condomínio horizontal, com raio mínimo de 2 m (dois metros), destinada ao uso comum.

Art. 23. A infra-estrutura exigida para edificações em condomínio é a mesma



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



definida para os loteamentos.

Parágrafo Único. Não se enquadram na previsão do Artigo 7º os condomínios implantados em lote com área inferior a 5.000 m² (cinco mil) metros quadrados.

Art. 24. Os demais procedimentos serão os mesmos constantes nos Capítulos VI e VII desta lei.

Art. 25. As vias internas do condomínio serão igualmente cedidas ao Município, que, imediatamente, outorgará, a título de permissão de uso, ao Condomínio.

CAPÍTULO VI DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 26. O interessado em elaborar projeto de loteamento e condomínio deverá solicitar ao Município, em consulta prévia, a sua viabilidade em conformidade com as diretrizes para o Uso do Solo Urbano e do Sistema Viário, e consulta e anuência prévia da COMEC, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I - Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II - Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala adequada, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, em arquivo digital georreferenciado, indicando:
 - a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;
 - b) Localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação de grande porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
 - c) Relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1 (um) metro, referenciadas as RN (Referências de Nível) da rede oficial;
 - d) Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras;
 - e) O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
 - f) Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala adequada, indicando:
 - g) indicação do norte magnético e verdadeiro, da área total do terreno, das suas dimensões e de seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;
 - h) arruamentos contíguos a todo o perímetro;
 - i) localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, num raio de 1.000 m (um mil metros), com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
 - j) Título de propriedade do imóvel ou matrícula do registro de imóveis;



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



k) Certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.

Art. 27. Havendo viabilidade de implantação, o Município, de acordo com as diretrizes de planejamento e Legislação do Plano Diretor após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará, na planta apresentada na consulta prévia:

I - As diretrizes das vias de circulação, existentes ou projetadas, do sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II - A fixação da(s) zona(s) de uso predominante(s), de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

III - Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, conforme as prioridades para cada zona;

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.

§ 1º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias, neles não sendo computado o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.

§ 3º A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

Art. 28. Por ocasião do fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitada:

I - elaboração de um parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentem comportamento geotécnico homogêneo;

II - estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos.

§ 1º As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações referentes a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações;

§ 2º São considerados terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica aqueles que apresentam uma ou mais das seguintes características:

I - mais do que 30% da área total do terreno envolvendo declividade natural superior a 15%;



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



II - mais do que 30% da área total do terreno apresentando solos moles de elevada compressibilidade;

III - mais do que 30% do terreno apresentando afloramentos de rocha ou matacões em superfície;

IV - mais do que 30% do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de mineração;

V - presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

VI - áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;

VII - áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

CAPÍTULO VII DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 29. Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade na implantação do loteamento, o interessado apresentará projeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo Município, e obtenção de consulta prévia e anuência prévia da COMEC, composto de:

§ 1º Planta do imóvel, em meio digital (georreferenciado), com número de plotagens e escala a ser definida em instrução da secretaria responsável, indicando:

I - delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro, norte magnético e verdadeiro, e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20 metros;

II - quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;

III - Cursos d'água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente;

IV - Sentido de escoamento das águas pluviais;

V - Delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e espaços livres; as faixas não edificáveis, nos lotes onde forem necessárias para obras de saneamento ou outras de interesse público;

VI - Raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;

VII - Larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;

VIII - Ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;

IX - As faixas não edificáveis ao longo das águas correntes e dormentes, as faixas de domínio das rodovias, ferrovias e dutos;

X - As faixas de domínio sob as linhas de alta tensão, bem como as faixas de domínio das rodovias e das ferrovias, determinadas pelas empresas responsáveis;

XI - As áreas verdes e construções existentes;



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



XII - Quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta.

§ 2º Planta dos Perfis Longitudinais das Vias de Circulação, contendo os eixos das vias, vielas sanitárias e outros sistemas de circulação apresentados em escala 1:1000 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário; no perfil longitudinal deverá constar: estaqueamento, a cada 10 metros, número da estaca; traçado do terreno original e da via projetada, apresentando as declividades longitudinais e respectivas cotas de RN (referência de nível), a serem fornecidas pelo Município.

§ 3º Perfis Transversais das vias de circulação, em escala 1:500 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central (quando for o caso), com as devidas dimensões e desenhos.

§ 4º As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 5º Memorial Descritivo, em 02 (duas) vias, contendo obrigatoriamente:

I - Denominação do loteamento;

II - A descrição sucinta do loteamento com 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 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 ou a serem implantados no loteamento e nas suas adjacências;

VI - Limites e confrontações, área total do loteamento e área Total dos Lotes e do Domínio Público;

VII - Discriminação das áreas de sistema viário, das praças e dos demais espaços destinados a equipamentos comunitários;

VIII - Indicação do total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens;

IX - Especificação das quadras e lotes;

X - Discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura, de acordo com o valor de cada serviço ou obra pública de infra-estrutura, relacionados nos artigos referentes;

XI - Descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento.

§ 6º Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA, relativa ao projeto de loteamento.

§ 7º Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento, os projetos das obras de infra-estrutura exigidas, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes e



apresentados em meio digital, acompanhados de 4 (quatro) plotagens, contendo:

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

II - Projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;

III - Projeto de abastecimento de água potável, vistado pela empresa prestadora do serviço;

IV - Projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, vistado pela empresa prestadora do serviço;

V - Projeto da rede de coleta de esgoto, quando for o caso, vistado pela empresa prestadora do serviço;

VI - Projeto de paisagismo.

§ 8º Os projetos de execução, citados neste Artigo, deverão ser acompanhados de Cronograma físico-financeiro.

§ 9º O conteúdo dos projetos de infra-estrutura referidos no § 7º, deste artigo, deverá atender às exigências específicas definidas pelo Município.

§ 10. Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e pelo 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 no Município.

§ 11. 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 de execução da infra-estrutura, constante nesta Lei;

III - A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nos artigos 9º e 12º 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 de acordo com o Mapa de Zoneamento de Uso do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§ 12. Documentos relativos à área em parcelamento, a serem anexados ao projeto definitivo, sendo eles:

I - Título de propriedade devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis;

II - Certidões negativas de Tributos Municipais.

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

§ 14. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além de acarretar as conseqüências penais cabíveis, restarão insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, como as aprovações conseqüentes.

CAPÍTULO VIII

DO PROJETO E APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 30. O pedido de desmembramento ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado ao Município e obtenção de consulta prévia e anuência prévia da COMEC, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa, e 4 (quatro) plantas plotadas, em arquivo digital georreferenciado, do imóvel a ser desmembrado e lembrado, na escala adequada, contendo as seguintes informações:

- I - Situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;
- II - Áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) zona(s) a qual afeta o imóvel;
- III - Divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- IV - Dimensões lineares e angulares;
- V - Perfis do terreno com relevo, em curvas de nível, de metro em metro;
- VI - Indicação das edificações existentes.

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

Art. 31. Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

- I - Os lotes desmembrados e/ou lembrados tenham as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II - A parte restante do lote ainda que edificado, compreende uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

Parágrafo Único. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 15 (quinze) dias, estando sujeito a ampliação, no caso de apreciação por outros órgãos competentes.

Art. 32. Após a aprovação do projeto, 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.



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



CAPÍTULO IX DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 33. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, e com a anuência da prévia da COMEC, o Município procederá:

I - Exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada no Projeto;

II - Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Capítulo VII.

§ 1º O Município poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º O Município disporá de 60 dias para se pronunciar, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes disser respeito; em caso de silêncio, considerar-se-á aprovado o projeto, desde que satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público.

Art. 34. O Município, por seu órgão competente, poderá deixar de aprovar projetos de loteamentos ou, ainda, fixar o número máximo de lotes em que a área poderá ser subdividida, mesmo que seja apenas para impedir o excessivo número de lotes e a conseqüente exigência de investimentos em obras de infra-estrutura e custeio de serviços.

Art. 35. Deferido o processo, o projeto de loteamento terá sua aprovação através de Decreto Municipal, no qual deverão constar:

I - As condições em que o loteamento foi autorizado;

II - As obras a serem realizadas Áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) zona(s) a qual afeta o imóvel;

III - O cronograma para execução;

IV - As áreas caucionadas para garantia da execução das obras;

V - As áreas caucionadas para garantia da execução das obras;

VI - A Indicação das edificações existentes.

Art. 36. No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pelo Município, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I - Executar as obras de infra-estrutura referidas nesta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto nesta Lei;

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 à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

III - Facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços;



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



IV - Não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas nos Incisos I e II deste artigo;

V - Utilizar o modelo de Contrato de Compra e Venda apresentado e aprovado pelo Município;

VI - Preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilidade cível, administrativa e criminal.

Art. 37. 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. 38. Em garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana exigidas para o loteamento, dar-se-á caução de área de terreno correspondente ao custo da época de aprovação das obras e serviços a serem realizados.

§ 1º Os lotes caucionados deverão ser discriminados, de acordo com o valor total dos serviços ou obras de infra-estrutura especificadas nos Artigos 9º e 12, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

§ 2º O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 3º Concluídos todos os serviços e as obras de infra-estrutura exigidas para o loteamento, o Município liberará as garantias de sua execução.

§ 4º A caução será formalizada e deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento.

§ 5º As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§ 6º A não execução das obras, dentro do prazo previsto no cronograma, implicará na adjudicação dos lotes caucionados para regularização das obras.

§ 7º A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas.

Art. 39. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando:

I - Título de Propriedade do Imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 3º e 4º deste artigo;

II - Histórico dos Títulos de Propriedade do Imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - Certidões Negativas:

a) De tributos Federais, Estaduais e Municipais incidentes sobre o Imóvel;

b) De ações referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

c) De ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



Administração Pública.

IV - Certidões:

a) Dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) De ações pessoais relativas ao loteador pelo período de 10 (dez) anos;

c) De ônus reais relativos ao imóvel;

d) De ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - Cópia do ato de aprovação do loteamento;

VI - Cópia do Termo de Compromisso e Cronograma de Execução das obras exigidas;

VII - Exemplar do Modelo de Contrato de Compra e Venda;

VIII - Declaração do cônjuge do requerente, afirmando que consente com o registro do loteamento.

§ 1º No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem quaisquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme Artigo 7º desta Lei.

§ 2º O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 3º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado do Paraná, Município ou por suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 4º No caso de que trata o § 3º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VII deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

Art. 40. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação ao Município e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro, sendo que, se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e o Município, para que sobre aquela se manifestem, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo; após tais manifestações o processo será enviado ao Juiz competente, para decisão.



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



§ 2º Registrado o loteamento, o oficial de Registro fará comunicação, por certidão, ao Município.

Art. 41. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá ao Município, por escrito, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta atualizada 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 o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis para o cancelamento da caução.

Art. 42. Caso esgotados os prazos previstos, e não tenham sido realizados as obras e os serviços exigidos para o loteamento, ou no caso de alienação de qualquer lote caucionado, a Prefeitura Municipal executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma do Artigo 35, que se constituirão em bem público do Município.

Art. 43. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação do Município, e deverá ser averbada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Decreto de Aprovação do 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 Decreto de Aprovação, expedindo-se, então, o novo alvará e baixando-se novo Decreto.

Art. 44. A aprovação dos projetos de arruamento, loteamento ou desmembramento não implicam 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 à área arruada, loteada ou desmembrada; nem quanto a quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou às disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES PENAIS



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



Art. 45. 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 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 ou arruamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III - Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado 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 a 100 (cem) UFMs (Unidades Fiscais do Município).

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

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

Art. 46. Constitui crime contra a Administração Pública, nos termos da lei federal:

I - Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Município e do Estado.

II - Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - Fazer veicular, em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Art. 47. Tão logo chegue ao conhecimento do Município após a publicação desta Lei, a existência de parcelamento do terreno, sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado 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.



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



Art. 48. 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 concedidos licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 49. Os loteamentos não aprovados, e implantados, em época anterior à presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão analisados pelo Departamento competente do Município.

§ 1º A regularização dos loteamentos referidos no caput deste artigo estará condicionada à cessão de área institucional de uso público e execução da infra-estrutura básica.

§ 2º No Decreto deverão constar as condições e justificativas que levam o Departamento do Município responsável a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares.

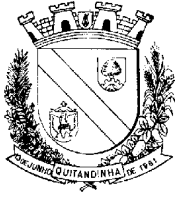
§ 3º Caso o Departamento do Município constate que o loteamento ou desmembramento não possui condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito, solicitando que a Procuradoria seja autorizada a pleitear a anulação do mesmo, caso tenha sido averbado junto ao Registro de Imóveis.

Art. 50. Os Projetos de loteamento, com licença Prévia do IAP, Certidão da PMQ com os padrões urbanísticos, com Parecer Prévio da COMEC, e que estejam dentro do novo perímetro urbano previsto no Plano Diretor, desde que atendam ao disposto nesta Lei, terão seus parâmetros respeitados.

Art. 51. Os Projetos de loteamento declarados de caráter social, com licença Prévia do IAP, Certidão da PMQ com os padrões urbanísticos, com Parecer Prévio da COMEC, e que estejam dentro do novo perímetro urbano previsto no Plano Diretor, desde que atendam ao disposto nesta Lei, terão seus parâmetros respeitados.

Art. 52. As disposições constantes da presente Lei, serão revisadas em um período máximo de 2 (dois) anos, com a participação da comunidade e demais segmentos representativos no Município, visando o aprimoramento da mesma.

Art. 53. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.



MUNICÍPIO DE QUITANDINHA

Estado do Paraná



Edifício da Prefeitura Municipal de Quitandinha.
Estado do Paraná, 07 de dezembro de 2007.
Gabinete do Prefeito

VALFRIDO EDUARDO PRADO

Prefeito Municipal