

LEI DE PARCELAMENTO, REMEMBRAMENTO E FRACIONAMENTO DO SOLO

SUMÁRIO

LEI DE PARCELAMENTO, REMEMBRAMENTO E FRACIONAMENTO DO SOLO.....	1
Título I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	4
Capítulo I DOS OBJETIVOS	4
Capítulo II DAS DEFINIÇÕES.....	5
Título II DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS	7
Título III DOS REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS E AMBIENTAIS	7
Capítulo I DOS CONCEITOS GERAIS	7
Capítulo II DOS ESPAÇOS LIVRES E ÁREAS INSTITUCIONAIS	8
Capítulo III DAS QUADRAS E LOTES	10
Capítulo IV DA REDE VIÁRIA	11
Capítulo V DA INFRAESTRUTURA	12
Título IV DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS	14
Capítulo I DOS CONDOMÍNIOS DE RESIDÊNCIAS EM SÉRIE	16
Seção I - Das Residências em Série Paralelas ao Alinhamento Predial	16
Seção II - Das Residências em Série Transversais ao Alinhamento Predial.....	16
Seção III - Das Residências em Série Mistas	17
Capítulo II DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE PEQUENO E GRANDE PORTE	18
Capítulo III DOS CONDOMÍNIOS VERTICAIS	21
Título V DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO	21
Capítulo I DA COMPETÊNCIA E DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO	21
Capítulo II DA GUIA DE PARÂMETROS	22
Capítulo III DA CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE TÉCNICA.....	22
Capítulo IV DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS.....	26
Seção I – DO PROJETO DE DRENAGEM	29
Capítulo V DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO	30
Capítulo VI DA APROVAÇÃO E REGISTRO DOS PARCELAMENTOS	31
Capítulo VII DOS PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS PARA CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS	33
Capítulo VIII DAS GARANTIAS.....	34
Capítulo IX DA FISCALIZAÇÃO	35
Título VI DA ACEITAÇÃO	36
Título VII DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS	36
Título VIII DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES	37
Título IX DAS CONSIDERAÇÕES GERAIS	39

Título X DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS.....	39
---	----

Lei Complementar nº XXX/2022

Altera disposições da Lei Complementar N° 532/2012, e dispõe sobre o Parcelamento, o fracionamento e o remembramento do Solo no Município de Bocaiúva do Sul e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Bocaiúva do Sul, com base no Plano Diretor Municipal a ela encaminhada pelo Poder Executivo, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

Título I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Capítulo I DOS OBJETIVOS

Art. 1.º Esta lei tem por finalidade disciplinar o parcelamento, o fracionamento e o remembramento do solo para fins urbanos no município de Bocaiúva do Sul, sendo elaborada na observância da Lei Federal nº. 6.766/79 e alterações, da Lei nº 4.591/64 e alterações, da lei 13.465/2017 e das demais normas federais e estaduais relativas à matéria, complementada pelas normas específicas de competência do Município, visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Parágrafo único. São considerados para fins urbanos os parcelamentos e fracionamentos para outros fins que não a exploração agropecuária ou extrativista, a serem realizados nos perímetros urbanos definidos na macrozona de estruturação urbana.

Art. 2. Esta Lei tem como objetivos:

- I. orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos;
- II. prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III. evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;
- IV. assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 3. A execução de qualquer parcelamento, fracionamento ou remembramento no Município dependerá de prévia licença do Município, devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no Capítulo V da Lei Federal nº 6.766/79 e alterações.

§1º O disposto na presente lei obriga não só os parcelamentos, fracionamentos e remembramentos realizados para a venda ou para melhor aproveitamento dos imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.

§2º O Poder Executivo poderá negar licença para parcelar ou fracionar o solo em áreas específicas ou suspender por tempo determinado a aprovação de parcelamentos e fracionamentos do solo no Município.

§3º Esta Lei complementa, sem alterar ou substituir, as exigências urbanísticas estabelecidas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e na Lei do Sistema Viário do Município.

§4º As disposições desta lei devem ser observadas em todas as formas de parcelamento e fracionamento do solo, sejam elas de iniciativa pública ou privada.

Capítulo II DAS DEFINIÇÕES

Art. 4. Para os efeitos desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

- I. alinhamento predial: linha divisória estabelecida entre lote e logradouro público;
- II. área de preservação permanente: área protegida nos termos da Lei Federal 12.651/2012 e suas alterações, ou outra que a venha a substituir, e da Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações
- III. área institucional, de utilidade pública, ou destinada a equipamento comunitário: é aquela reservada em um loteamento ou extramuros em um condomínio, para edificações e instalação de equipamentos para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, cultura, saúde e segurança, voltados ao atendimento das necessidades básicas da população, e transferida ao município por ocasião do registro do projeto de loteamento ou condomínio e/ou por outra forma de aquisição legalmente instituída;
- IV. área ou faixa não edificável: compreende os terrenos ou parte destes onde não é permitida qualquer edificação;
- V. área total do empreendimento: aquela área abrangida pelo loteamento, condomínio ou desmembramento, com limites definidos por documento público do registro de imóveis;
- VI. área líquida ou comercializável: área obtida subtraindo-se da área total as áreas destinadas aos logradouros públicos, áreas institucionais e áreas livres de uso público, bem como outras áreas destinadas a integrar o patrimônio do município;
- VII. área verde: bosques de mata nativa ou outros representativos da flora do Município de Bocaiúva do Sul, que contribuam para a preservação do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;
- VIII. condomínio edilício: é o empreendimento caracterizado pelas edificações em que partes são propriedades de uso exclusivo e partes são propriedades de uso comum dos condôminos, englobando, portanto, tanto os condomínios de casas, como edificações unifamiliares em série e similares, quanto os de prédios de apartamentos;
- IX. condomínio de residências em série: corresponde a um conjunto de edificações térreas, em número máximo de 16 (dezesesseis) edificações residenciais autônomas, térreas ou assobradadas, isoladas, geminadas ou agrupadas horizontalmente em série, situadas paralelas ou transversais ao alinhamento predial, as quais correspondem a frações ideais de lote resultante de loteamento aprovado pelo Município

- X. condomínio edilício horizontal ou condomínio horizontal: é o fracionamento de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro, salvo áreas verdes mediante autorização do órgão municipal de meio ambiente;
- XI. condomínio edilício residencial vertical ou condomínio vertical: é o fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através da construção de prédios de apartamentos, agrupados verticalmente em dois ou mais pavimentos;
- XII. desmembramento: subdivisão de gleba em lotes edificáveis, com aproveitamento do sistema viário existente, da rede de energia elétrica pública e domiciliar, e de abastecimento de água potável existentes, não implicando na abertura de novas vias e logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- XIII. equipamentos institucionais e comunitários: são equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e administração pública;
- XIV. equipamentos urbanos: equipamentos públicos de infraestrutura, tais como as redes de saneamento básico, galerias de águas pluviais, redes de distribuição de energia elétrica, iluminação pública e similares;
- XV. espaço livre de uso público: área de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada à recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre;
- XVI. faixa de domínio ou servidão: área contígua às vias de tráfego, sobretudo rodoviárias, e às redes de infraestrutura, definidas em lei, nas quais são vedadas a construção, sendo destinadas ao acesso para ampliação, manutenção e segurança destes equipamentos;
- XVII. fração ideal: parte indivisível e indeterminável das áreas comuns dentro de um lote, sem que haja desmembramento do lote;
- XVIII. fração mínima de parcelamento: corresponde à área mínima do lote;
- XIX. fracionamento do solo: a criação de parte ideal ou fração ideal, que corresponde à percentagem que determinada pessoa ou empresa possui em conjunto com outrem, sendo realizado no escopo desta lei para fins urbanos, na forma de condomínio.
- XX. geminadas: residências geminadas são unidades de moradia contíguas que possuem uma parede em comum;
- XXI. gleba: área de terra ou imóvel que não foi ainda objeto de parcelamento ou fracionamento do solo para fins urbanos realizado nos termos desta lei;
- XXII. infraestrutura básica: os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas ou não;
- XXIII. lote: porção de terra, servida de infraestrutura básica, com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis;
- XXIV. loteamento: subdivisão de gleba em lotes edificáveis, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou alargamento das vias existentes;
- XXV. Parcelamento do solo urbano: é a divisão de gleba ou lote em dois ou mais lotes, que poderá ser feita mediante loteamento, desmembramento ou, sujeita às definições e exigências da Lei Federal de Parcelamento do Solo vigente;
- XXVI. profundidade do lote: dimensão medida entre a testada e a divisa de fundos;

- XXVII. quadra: área circundada por vias públicas, resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XXVIII. remembramento ou unificação ou anexação: junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária;
- XXIX. sublote ou unidade autônoma: unidade imobiliária de uso exclusivo destinada a edificação, resultante de condomínio de lotes realizado nos termos desta lei
- XXX. testada do lote: dimensão tomada entre duas divisas laterais e, no caso de lote de esquina, entre a frente de maior comprimento e uma divisa lateral, ou entre duas frentes, quando houver somente uma divisa lateral.

Título II

DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 5. Somente serão admitidos o parcelamento e o fracionamento do solo para fins urbanos nas áreas urbanas passíveis de serem parceladas, delimitadas pelo perímetro urbano, de acordo com os parâmetros previstos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, considerando as diretrizes e obrigações oriundas dos processos de licenciamento urbanístico e ambiental coordenados pelo órgão municipal e/ou estadual competente.

Art. 6. Não será permitido o parcelamento ou o fracionamento do solo:

- I. em terrenos alagadiços, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;
- II. nas áreas declaradas como de especial interesse ecológico pelo Poder Público, em nascentes, corpos d'água e nas demais Áreas de Preservação Permanente;
- III. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo sem o devido processo de saneamento ou que de algum modo coloquem em risco a saúde humana;
- 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 aconselham a edificação, podendo o Poder Executivo Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário e obrigatoriamente no caso de terrenos localizados no Setor Especial de Fragilidade Ambiental - SEFA.
- VI. em terrenos situados em fundos de vale ou planícies aluvionares, essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério da Prefeitura Municipal e, quando couber, do órgão estadual competente ou da concessionária prestadora dos serviços;
- VII. 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.

Título III

DOS REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS E AMBIENTAIS

Capítulo I

DOS CONCEITOS GERAIS

Art. 7. Os projetos de loteamento deverão obedecer às seguintes recomendações urbanísticas:

- I. respeito ao sítio natural e à hidrografia;

- II. articulação com o sistema viário principal e definição de hierarquia viária interna;
- III. distribuição equilibrada de áreas livres, favorecendo as conexões e otimizando sua utilização;
- IV. criação de sistema de quadras e lotes, favorecendo a centralidade e a criação de vias e locais comunitários;
- V. distribuição de equipamentos fundamentada na demanda e favorecendo a acessibilidade;
- VI. qualificação da paisagem, atendendo aos aspectos econômicos e funcionais, sem ignorar os aspectos estéticos, formais e simbólicos;
- VII. fortalecimento da identidade, mediante a valorização da memória e da criação de lugares e espaços de fácil reconhecimento.

Capítulo II

DOS ESPAÇOS LIVRES E ÁREAS INSTITUCIONAIS

Art. 8. No caso de implantação de **loteamento** fica o interessado obrigado a ceder ao Município, por escritura pública e sem ônus para este, as seguintes áreas:

- I. a área utilizada pelas vias públicas, incluindo a destinada ao alargamento de vias;
- II. a área necessária às obras de saneamento;
- III. a área de uso público, destinada a áreas de lazer e equipamentos comunitários ou de uso institucional determinados pela Prefeitura Municipal por ocasião do pedido de Diretrizes, e que corresponderá a 13% (treze por cento) da área total do terreno, sendo:
 - a) **5% (cinco por cento)** da gleba a ser parcelada para áreas verdes e espaços livres de uso público;
 - b) **8% (oito por cento)** da área total do lote constante da matrícula de registro de imóveis, devendo esta área ser edificável em sua integralidade e com frente para as vias públicas, estando livre e desembaraçada para fins de edificação imediata.

§1º Nos loteamentos destinados a uso industrial ou de serviços com área superior a 15.000m², a área a ser transferida ao domínio do Município, além da destinada a vias de circulação, será de pelo menos **5% (cinco por cento)** da área da gleba, destinada a uso institucional e **3% (três por cento)** para áreas verdes e espaços livres de uso público.

§2º Em desmembramentos que resultem em mais de 10 (dez) lotes, deverá haver a doação de áreas destinadas às áreas verdes e aos equipamentos urbanos e comunitários, na mesma proporção aplicada aos loteamentos.

§3º As áreas verdes, os espaços livres de uso público e as áreas de uso institucional deverão ter acesso por via oficial de circulação com padrão mínimo de via local, de acordo com a Lei do Sistema Viário.

§4º As áreas verdes, os espaços livres de uso público e as áreas de uso institucional não poderão ser convertidas em áreas destinadas à moradia, comércio, prestação de serviços e indústrias.

§5º Os canteiros associados a vias de circulação com largura inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e os dispositivos de conexão viária com área inferior a 30,00m² (trinta metros quadrados) serão computados como parte da rede viária e não como áreas livres.

Art. 9. Para implantação de condomínio de **residências em série** fica o interessado obrigado a ceder ao Município, por escritura pública e sem ônus para este, as seguintes áreas:

- I. a área destinada ao alargamento de vias, quando for o caso;

§1º as residências em série, até 8 (oito) edificações residenciais autônomas, térreas ou assobradadas, isoladas, geminadas ou agrupadas horizontalmente em série, situadas paralelas ou transversais ao alinhamento predial, não doarão área institucional ou terão área para recreação, desde que não se configurem como um empreendimento de maior porte, formado pelo conjunto de condomínios de residências em série, do mesmo empreendedor;

§2º A configuração do empreendimento como um conjunto será avaliada pelo CODET.

Art. 10. No caso de implantação de **condomínio horizontal** fica o interessado obrigado a ceder ao Município, por escritura pública e sem ônus para este, as seguintes áreas:

- II. a área destinada ao alargamento de vias, quando for o caso;
- III. a área de uso público, destinada equipamentos comunitários ou de uso institucional localizada fora dos muros do condomínio, e que corresponderá a **8% (oito por cento)** da área total do lote constante da matrícula de registro de imóveis, devendo esta área ser edificável em sua integralidade e com frente para as vias públicas, estando livre e desembaraçada para fins de edificação imediata

Art. 11. As áreas para equipamentos comunitários ou de uso institucional deverão respeitar as seguintes condições:

- I. Pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área deverá estar situada em terreno único, com declividade inferior a 15% (quinze por cento);
- II. não serão computadas as esquinas de terrenos em que não possa ser inscrito um círculo de 20m (vinte metros) de diâmetro e as áreas classificadas como de proteção ambiental;
- III. não poderão estar situadas nas faixas não edificáveis;
- IV. serão sempre aprovadas ou determinadas pelo Poder Executivo Municipal, levando-se em conta o interesse coletivo.

Art. 12. O órgão municipal competente, mediante anuência da Câmara Técnica de Urbanismo e do CODET, poderá solicitar ou aceitar doação das áreas de uso público, destinadas a lazer e equipamentos comunitários ou de uso institucional, em áreas diversas da parcelada, desde que com valores equivalentes ou superiores aos terrenos na área parcelada, ou ainda mediante uma contrapartida financeira de valor equivalente que será direcionada: ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial, o equivalente à área destinada ao uso comunitário e institucional e; ao Fundo Municipal de Meio Ambiente o equivalente às áreas livres e áreas verdes.

§1º A doação solicitada ou aceita pela autoridade municipal competente em áreas diversas da parcelada poderá ocorrer somente nos seguintes casos:

- I. para fins de adequação da distribuição de equipamentos públicos no território municipal;
- II. para a implantação de parques e praças;
- III. nos parcelamentos realizados em Zonas Industriais.

§2º A análise da área a ser transferida em local diverso do parcelamento e a possibilidade de contrapartida financeira serão avaliadas pelos órgãos municipais competentes, com o apoio da Comissão de Valores Imobiliários no caso da contrapartida financeira.

Capítulo III DAS QUADRAS E LOTES

Art. 13. As dimensões mínimas dos lotes permitidas nos loteamentos, desmembramentos e fracionamentos são aquelas fixadas na Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal.

Art. 14. O dimensionamento preferencial das quadras é de 100 m (cem metros) de largura por 100 m (cem metros) de comprimento.

Art. 15. Para outros dimensionamentos, a quadra deverá obedecer aos seguintes parâmetros:

- I. maior dimensão não poderá ser superior a 200 m (duzentos metros), exceto nas quadras com lotes maiores de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) destinadas a atividade industrial ou de recreio, lindeiras a rios, nas rodovias, vias expressas e outras barreiras, onde o limite máximo será de 500m (quinhentos metros);
- II. menor dimensão das quadras não poderá ser inferior a profundidade mínima de 2 (dois) lotes, segundo a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, ou seja, 60 m (sessenta metros).

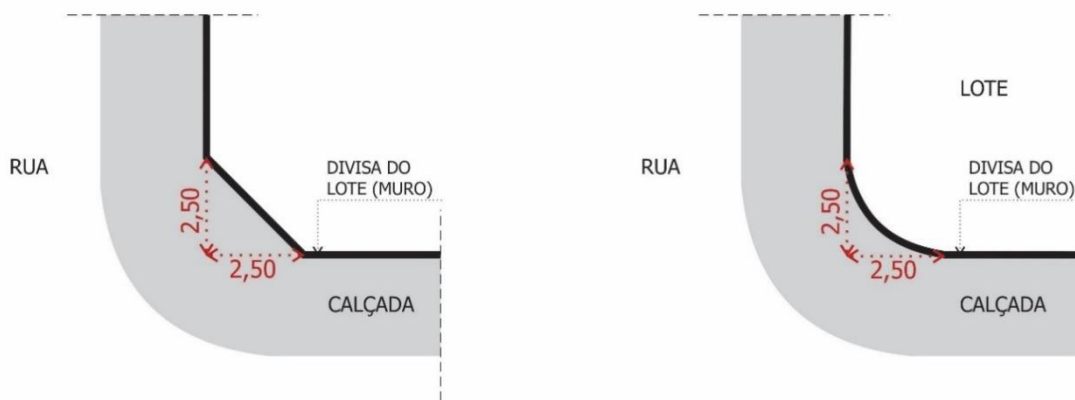
Parágrafo Único. Excetuam-se da regra do inciso II deste artigo as quadras que não puderem ser retangulares ou trapezoidais dado as condições geofísicas da gleba, inclusive em razão do curso dos corpos hídricos, ou ainda quando a vias não se apresentarem perfeitamente lineares a fim de conectarem-se com vias pré-existentis;

Art. 16. Quando não for possível dar escoamento por gravidade, através de passagem em vias públicas, às águas pluviais ou àquelas das redes de coleta de esgoto sanitário, os lotes situados à jusante deverão ser gravados de servidão pública de passagem para equipamentos urbanos que sirvam aos lotes situados a montante.

Parágrafo único. É proibida a passagem de tubulação de canalização de córregos no interior dos lotes.

Art. 17. Os lotes situados em esquina deverão possuir largura mínima de 14m (catorze metros) em sua testada de menor dimensão.

Parágrafo Único. As divisas em lotes de esquina serão projetadas de modo a deixar livre um canto chanfrado ou arredondado de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em cada testada, a partir do ponto de encontro das testadas, conforme a Figura a seguir:



Art. 18. A passagem de coletores deve ocorrer preferencialmente nos talwegues, exceto quando houver uma solução técnica viável apresentada pelo empreendedor e aceita pelo órgão municipal competente.

Capítulo IV DA REDE VIÁRIA

Art. 19. Os projetos de arruamento dos loteamentos deverão ser aprovados pela prefeitura, obedecendo à hierarquia definida na Lei de Mobilidade de Bocaiúva do Sul, bem como as diretrizes expedidas pelo órgão de Planejamento Urbano.

§1º O arruamento deve ser projetado de modo a constituir uma rede hierarquizada de vias integradas e articuladas ao sistema viário existente e previsto, devendo ser classificadas e dimensionadas conforme especificações e padrões apresentados na Lei de Sistema Viário.

§2º Quando as diretrizes viárias, definidas na Lei de Sistema Viário ou indicadas pela Prefeitura Municipal, seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento, condomínio ou desmembramento, deverão essas vias ser implantadas, inclusive com as ciclovias ou ciclofaixas, e liberadas para o tráfego.

§3º A arborização, os acessos, os retornos, as calçadas e os canteiros deverão ser dimensionados e executados conforme planta e detalhes do sistema viário e de diretrizes de arborização, fornecidos pelo órgão municipal competente e, quando for o caso, de acordo com as normas do DNIT e/ou DER-PR.

§4º Nos casos de terrenos confinados, que contenham extensas áreas de interesse de preservação ambiental, ou seja, lindeiros a acidentes geográficos que obstruam naturalmente o desenvolvimento da malha urbana, se admite a implantação de bolsão de retorno (“cul-de-sac”) com no máximo 150m (cento e cinquenta metros) de comprimento, largura mínima de 13m (treze metros) e área de retorno com diâmetro maior ou igual a 30m (trinta metros).

§5º Os cruzamentos deverão ocorrer prioritariamente em ângulos de 90 (noventa) graus, de modo a não prejudicar a visibilidade.

§6º As vias deverão se harmonizar com a topografia local e serem proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba.

§7º As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir que o percurso entre a testada de qualquer lote e uma via com hierarquia de coletora ou arterial, medido pelo eixo das vias de acesso ao lote, não seja superior a 1000m (mil metros).

§8º Nas interseções múltiplas ou complexas, assim definidas na Lei do Sistema Viário, deverão ser previstas soluções urbanísticas, com acesso alternativo para os lotes voltados a elas, e o estacionamento e o acesso serão restringidos nestes casos.

Art. 20. Qualquer gleba objeto de parcelamento para fins urbanos deverá ter acesso por vias públicas, conectando-a a rede viária urbana, conforme a Lei do Sistema Viário.

Art. 21. A seção transversal das vias e avenidas será sempre horizontal, com inclinação preferencial de 2% (dois por cento), e côncava, observado o seguinte:

- I. a declividade mínima das ruas e avenidas será de 1% (um por cento) e deverão ser providas de captação de águas pluviais a cada 50m (cinquenta metros);
- II. a declividade máxima das vias locais e coletoras é 14% (quatorze por cento), admitindo-se exclusivamente para vias locais, em trechos inferiores a 100m (cem metros), a declividade de até 16% (dezesseis por cento), e em trechos de até 50m (cinquenta metros) declividade máxima de 18% (dezoito por cento);

- III. a declividade máxima de categoria superior as elencadas no inciso anterior é de 12% (doze por cento);
- IV. a fim de garantir a intervisibilidade, as intersecções das vias (esquinas) deverão ser suavizadas por curvas parabólicas devendo o alinhamento do imóvel lindeiro acompanhar raio de curvatura da esquina ou em cortes transversais em ângulo de 45º (quarenta e cinco graus), respeitando o dimensionamento do passeio bem como recuo predial da edificação, respeitando as dimensões mínimas estabelecidas no parágrafo único do Art. 17. ;
- V. nas intersecções de ruas, os perfis longitudinais axiais não deixarão de concordar com o perfil longitudinal da rua, principalmente nos cruzamentos oblíquos;
- VI. as ruas e avenidas devem ter arborização nas duas faces e uma árvore para cada lote ou quando defronte as áreas institucionais ou áreas livres a cada 15m (quinze metros) no máximo.
- VII. Casos excepcionais serão analisados pelas Secretarias técnicas competentes.

Parágrafo Único. Compete exclusivamente ao poder público determinar qual a espécie arbórea adequada para cada tipo de via.

Art. 22. Os passeios das vias terão configuração conforme o definido pelo órgão municipal competente.

Art. 23. No meio-fio junto às esquinas, paradas de ônibus e defronte as áreas institucionais devem-se construir rampas de acesso para pessoas portadoras de necessidades especiais, nos moldes das normas da ABNT.

Art. 24. Os parcelamentos e fracionamentos situados ao longo de vias estruturantes metropolitanas e rodovias estaduais ou federais deverão obedecer às normas de acesso aos imóveis determinadas pela COMEC, DER/PR e DNIT.

Art. 25. Fica vedado o fechamento de vias públicas.

Capítulo V DA INFRAESTRUTURA

Art. 26. Toda infraestrutura básica deverá conectar-se com as redes existentes e estar de acordo com os planos setoriais, quando for o caso.

Parágrafo Único. Considera-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação.

Art. 27. São de responsabilidade do empreendedor a execução e o custeio das obras e as instalações de:

- I. demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;
- II. abertura das vias de circulação, de acordo com as diretrizes da Lei de Sistema Viário no caso de loteamentos e respectiva terraplanagem;
- III. adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras em greide apropriado;
- IV. rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com o sistema existente, inclusive do terreno a parcelar;
- V. rede de distribuição de água potável e de saneamento básico, de acordo com a Lei de Saneamento Ambiental;

- VI. rede de distribuição compacta de energia elétrica com iluminação pública no caso de loteamentos de acordo com as normas dos órgãos competentes;
- VII. pavimentação asfáltica, com base, sub-base, meio-fio, com apresentação do projeto específico de pavimentação condizente com a utilização da via, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido nesta Lei, na Lei de Sistema Viário e Código de Obras para projetos de loteamento e nas vias de acesso a condomínios;
- VIII. ciclovia ou ciclofaixa nas ruas e avenidas indicadas pela Lei de Mobilidade e/ou órgão municipal competente, executadas segundo padrão adotado pela Prefeitura Municipal;
- IX. sinalização horizontal dos logradouros públicos do loteamento;
- X. emplacamento das vias públicas em projetos de loteamento;
- XI. rampas de acesso a cadeirantes, nas esquinas e paradas de ônibus quando aplicável;
- XII. pavimentação dos passeios, conforme padrão definido pelo órgão municipal competente;
- XIII. arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale, quando existirem.

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

§2º Nos empreendimentos residenciais, os espaços livres destinados a praças deverão ser entregues pelo loteador/empreendedor devidamente ajardinados, arborizados e dotados dos equipamentos próprios às praças, devendo o projeto ser aprovado junto com o projeto do Loteamento.

Art. 28. A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pela Prefeitura Municipal ficará sujeita à prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infraestrutura básica:

- I. rede de abastecimento de água potável;
- II. rede de esgoto sanitário ou solução adequada, quando da não existência da rede em um raio de 150m (cento e cinquenta metros);
- III. sistema de escoamento de águas pluviais;
- IV. rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;
- V. rede de iluminação pública.
- VI. reconstituição da mata ciliar, tratamento das faixas ao longo das margens de corpos de água e recomposição vegetal, inclusive de cortes e taludes do terreno.

§1º Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada nos incisos do caput deste artigo em quaisquer dos logradouros lindeiros que derem acesso ao lote, o proprietário providenciará, a suas expensas, a execução da infraestrutura faltante, como condição para a aprovação do projeto de desmembramento, condomínio ou loteamento pela Prefeitura Municipal.

§2º A execução dos elementos de infraestrutura referidos no §1º deste artigo deverá obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes e/ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

§3º A necessidade de execução dos elementos de infraestrutura dentro do terreno objeto de desmembramento caracteriza a obrigatoriedade da aprovação de projeto de loteamento.

Art. 29. Nos loteamentos destinados a programas habitação de interesse social, por iniciativa do poder público municipal, estadual ou federal e com anuência do Conselho de

Desenvolvimento Territorial, admitem-se, concomitantemente, a ocupação e a construção das seguintes obras de infraestrutura:

- I. rede de água potável;
- II. rede compacta de energia elétrica e iluminação pública;
- III. saneamento básico;
- IV. cascalho compacto com espessura mínima de 0,10m (dez centímetros).

§1º Os lotes resultantes do parcelamento para habitação de interesse social deverão obedecer as normas da legislação de uso e ocupação do solo municipal e das áreas de mananciais metropolitanos, e estarem situados em terrenos com declividade máxima de 30% (trinta por cento).

§2º As obras complementares exigidas no artigo anterior serão executadas pelo poder público municipal, estadual ou federal no prazo máximo de cinco anos, a contar do início da ocupação.

Art. 30. Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- I. altura máxima de 3,00m (três metros);
- II. declividade ideal, determinada para cada tipo de solo para taludes em aterro;
- III. revestimento apropriado para retenção do solo, preferivelmente formado por vegetação, podendo este ser dispensado, a critério do município, mediante estudos técnicos.

§1º Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, mantida a altura máxima, às expensas do loteador e mediante autorização do município.

§2º O proprietário do terreno onde é realizada a movimentação de terra é responsável por qualquer prejuízo que eventualmente ocasione aos terrenos vizinhos, sendo responsável pela adoção, às suas expensas, de medidas de mitigação dos impactos causados, inclusive a construção de obras de contenção, se necessárias.

§3º Deverão ser precedidos de licenciamento ambiental as movimentações de terra maiores de 1.000,00m³ (mil metros cúbicos).

Art. 31. Em nenhum caso, os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infraestrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

Título IV DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Art. 32. Entende-se por Condomínio Edilício o empreendimento caracterizado pelas edificações em que partes são propriedades de uso exclusivo e partes são propriedades de uso comum dos condôminos, englobando, portanto, tanto os condomínios de casas, como edificações unifamiliares em série e similares, quanto os de prédios de apartamentos

Parágrafo Único. Serão admitidos condomínios com diferentes finalidades de uso, considerando os usos residencial, comercial, industrial ou misto, respeitadas as possibilidades de uso previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 33. Os condomínios edilícios são classificados em:

- IV. **condomínio de residências em série:** corresponde a um conjunto de edificações térreas, em número máximo de 16 (dezesseis) edificações residenciais autônomas, térreas ou assobradadas, isoladas, geminadas ou agrupadas horizontalmente em série, situadas paralelas ou transversais ao alinhamento predial, as quais correspondem a frações ideais de lote resultante de loteamento aprovado pelo Município;
- V. **condomínio horizontal de pequeno porte:** considera-se o fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares térreas, assobradadas, geminadas ou não, realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, com mais de 10 (dez) unidades autônomas e com área total máxima de 10.000m² (dez mil metros quadrados).
- VI. **condomínio horizontal de grande porte:** considera-se o fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares térreas, assobradadas, geminadas ou não, realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, cuja área total seja superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados)
- VII. **condomínio edilício horizontal ou condomínio horizontal:** é o fracionamento de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro, salvo áreas verdes mediante autorização do órgão municipal de meio ambiente, com área total máxima de 10.000m² (dez mil metros quadrados) e de grande porte quando com área total superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), observando o limite de 50.000m²
- VIII. **condomínio edilício residencial vertical ou condomínio vertical:** é o fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através da construção de prédios de apartamentos, agrupados verticalmente em dois ou mais pavimentos;

Art. 34. Os condomínios edilícios de residências em série e horizontais deverão obedecer:

- I. os parâmetros urbanísticos, inclusive de densidade demográfica, designados para cada zona na Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal;
- II. os parâmetros e diretrizes definidas pela legislação estadual de uso e ocupação do solo em áreas de mananciais metropolitanos.

§1º As frações ideais de terrenos de condomínios horizontais aprovadas pelo órgão competente serão consideradas indivisíveis.

§2º A menor fração ideal do terreno corresponderá a uma área nunca inferior à área mínima do lote definida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal, ou a metade da área mínima de lote em zonas que permitirem duas habitações por lote.

Art. 36. Não serão admitidos lotes, reservas imobiliárias ou parcelas remanescentes sem destinação de uso com mais de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) ou 10% (dez por cento) da área total do empreendimento.

Capítulo I DOS CONDOMÍNIOS DE RESIDÊNCIAS EM SÉRIE

Seção I - Das Residências em Série Paralelas ao Alinhamento Predial

Art. 35. São consideradas residências em série paralelas ao alinhamento predial aquelas situadas ao longo das vias públicas, geminadas ou não, que dispensam a abertura de corredor de acesso às moradias, com o limite de 16 (dezesseis) unidades autônomas.

§1º As residências em série paralelas ao alinhamento predial deverão ocupar um único lote, de propriedade individual ou em condomínio, com registro independente para cada unidade autônoma.

§2º A implantação dos condomínios de residências em série deverá respeitar as diretrizes de alargamento e de abertura de novas vias estabelecidas pela Lei de Mobilidade Municipal;

§3º Somente serão admitidas residências em série, paralelas ao alinhamento predial, em lotes originários de parcelamento aprovado, regularizados e dotados de infraestrutura básica.

Art. 36. As residências em série paralelas ao alinhamento predial deverão obedecer às seguintes condições:

- I. cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referentes ao uso, dimensão do terreno, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e recuos definidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, conforme a zona em que se situa;
- II. cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, uma vaga de garagem, sendo esta fora do recuo frontal obrigatório;
- III. a parede que divide as unidades autônomas deverá apresentar isolamento acústico e possuir largura mínima de 0,20m (vinte centímetros).

Parágrafo Único. Somente será admitida a construção de residências em série, paralelas ao alinhamento predial, nos locais indicados pela Lei de Zoneamento de Uso do Solo, cabendo ao empreendedor apresentar solução viável, a critério do órgão municipal competente, para o esgotamento sanitário.

Seção II - Das Residências em Série Transversais ao Alinhamento Predial

Art. 37. São consideradas residências em série transversais ao alinhamento predial aquelas cuja disposição exija a abertura de via de circulação interna, com o limite de 10 (dez) unidades autônomas, geminadas ou não.

§1º As residências em série transversais ao alinhamento predial deverão ser registradas através de condomínio, com registro independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e fração privativa de cada condômino.

§2º Somente serão admitidas residências em série, transversais ao alinhamento predial, em lotes originários de loteamento aprovado, regularizados e dotados de infraestrutura básica.

Art. 38. As residências em série transversais ao alinhamento predial deverão obedecer às seguintes condições:

- I. cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referentes ao uso, dimensão do terreno, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e

recuos definidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, conforme a zona em que se situa;

- II. cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, uma vaga de garagem, sendo esta fora do recuo frontal obrigatório;
- III. no caso de parede compartilhada, que divide as unidades autônomas, estas deverão apresentar isolamento acústico e possuir largura mínima de 0,20m (vinte centímetros);
- IV. as vias de circulação interna deverão ser construídas de acordo com os seguintes parâmetros:
 - a) 5,5m (cinco metros e cinquenta centímetros) de largura, quando as edificações estiverem dispostas em um só lado da via, sendo 4m (quatro metros) de pista de rolamento e 1,5m (um metro e cinquenta) de calçada;
 - b) 7m (sete metros), quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo 5m (cinco metros) de pista de rolamento e 1m (um metro) de calçada para cada lado;
 - c) Os recuos frontais para a via de circulação interna deverão ter no mínimo 3m (três metros) de profundidade;
 - d) a infraestrutura da via interna deverá ser composta por rede de energia, iluminação, rede de água, drenagem, pavimentação e solução para o esgotamento sanitário;
 - e) toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor, condição para aprovação e emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras;
- V. quando houver mais de 5 (cinco) moradias no mesmo lado da via de circulação interna, deverá ser construído um bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 12m (doze metros), sendo admitida outra forma de viabilizar retorno para os veículos a critério do órgão municipal competente pela aprovação do projeto.

Parágrafo único. Só será admitida a construção de residências em série transversais ao alinhamento predial nos locais permitidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, cabendo ao empreendedor apresentar solução viável para interligação à rede pública de esgotamento sanitário.

Seção III - Das Residências em Série Mistadas

Art. 39. São consideradas residências em série mistadas aquelas compostas por unidades autônomas em série, paralelas e transversais ao alinhamento predial, com o limite de 16 (dezesesseis) unidades autônomas, geminadas ou não.

Parágrafo Único. As unidades autônomas paralelas ao alinhamento predial deverão respeitar o disposto nos artigos da Subseção I da Seção I do Capítulo IV e as unidades autônomas transversais ao alinhamento predial deverão respeitar o disposto nos artigos da Subseção II da Seção I do Capítulo IV.

Capítulo II

DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE PEQUENO E GRANDE PORTE

Art. 40. As vias de acesso a um condomínio serão públicas e, na sua inexistência, deverão ser criadas em projeto, segundo traçado básico determinado pelo órgão municipal de planejamento urbano, implantadas pelo interessado e entregues ao Município com todos os complementos.

Art. 41. Deverá ser respeitada uma distância mínima de 400m (quatrocentos metros) entre muros de condomínios, considerada a partir dos limites externos do condomínio.

§1º No caso em que um condomínio de grande porte solicitar a Consulta de Viabilidade Técnica para um terreno que se localize a uma distância inferior a 400m (quatrocentos metros) de outro empreendimento ainda em análise, o segundo empreendimento deverá ser informado da possibilidade de perda de direito, em função da aprovação do primeiro empreendimento.

§2º O primeiro empreendimento, de que trata o Parágrafo 1º deste artigo, terá sua preferência garantida somente após a emissão da Certidão de Viabilidade Técnica.

§3º Caberá exceção a esta regra somente em casos excepcionais, analisados pelo Conselho de Desenvolvimento Territorial, embasado em estudos específicos como o EIV e em parecer do setor de Urbanismo, e desde que aprovem medidas que mitiguem o impacto urbanístico a ser criado.

Art. 42. Os projetos de condomínios residenciais horizontais, qualquer que seja sua modalidade, bem como suas unidades edilícias, atenderão aos parâmetros urbanísticos e de construção dispostos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei de Sistema Viário e demais normas aplicáveis, obedecendo ainda as seguintes diretrizes específicas:

- I. a extensão máxima admissível do condomínio horizontal será de 250m (duzentos e cinquenta metros), devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas do seu entorno;
- II. tendo o condomínio 20 (vinte) unidades ou mais, os pontos de controle de entrada e saída devem ser dotados de equipamentos viários que permitam o acesso de veículos ao condomínio sem interferência no tráfego da via pública, e sendo estes equipamentos constituídos por praças externas de acesso de veículos, sua área é computável como área livre, podendo ainda ser determinado pelo EIV a execução de faixas de aceleração e desaceleração ou outras obras como rotatórias e instalação de semáforos;
- III. acima de 50 (cinquenta) unidades autônomas será obrigatória a presença de dois acessos de veículos, distantes pelo menos 50m (cinquenta metros) ou localizados nos limites opostos dos terrenos;
- IV. as quadras internas ao condomínio, se houverem, deverão seguir o disposto no capítulo III – das quadras e lotes quanto aos seu dimensionamento;
- V. o empreendedor ou o Condomínio deve ser uma sociedade civil devidamente regularizada;
- VI. cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, uma vaga de garagem, sendo esta fora do recuo frontal obrigatório;
- VII. todo condomínio residencial horizontal a ser implantado em área total acima de 5.000 m², deverá reservar uma área livre e descoberta, proporcional e compatível com o número de unidades habitacionais geradas, para fins de implantação de equipamentos de lazer e recreação, que deverá ser de no mínimo 8,00 m² por unidade habitacional ou 5% da área total, o que for maior;

- VIII. Em condomínios residenciais horizontais com área total acima de 5000 m² deverá reservar área para fins de implantação de estacionamento coletivo, obedecendo a proporção de uma vaga para cada 04 (quatro) unidades de moradia, independente das vagas de estacionamento de uso exclusivo dos condôminos;

Parágrafo único: As unidades habitacionais serão executadas segundo as exigências do Código de Obras e Edificações de Bocaiúva do Sul.

Art. 43. Em condomínios, o empreendedor para aprovação do empreendimento, deverá comprometer-se a custear e executar, nas vias implantadas por ocasião do condomínio, públicas ou privadas, e nas suas vias de acesso, a seguinte infraestrutura obrigatória:

- I. rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas do órgão competente;
- II. sistema de coleta e tratamento de esgoto, aprovado pelo órgão competente;
- III. rede de distribuição de energia elétrica executada de acordo com as normas do órgão competente;
- IV. rede de iluminação;
- V. pavimentação e sistema de drenagem;
- VI. terraplanagem e pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias de circulação e de acesso ao loteamento, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei de Sistema Viário e Código de Obras;
- VII. meio-fio, calçamento e arborização dos passeios e canteiros centrais, de acordo com padrão especificado pelo órgão municipal competente.

§1º A infraestrutura básica deverá se conectar com as redes existentes.

§2º Os proprietários das unidades autônomas devem constituir pessoa jurídica devidamente regularizada que deve comprometer-se com a preservação e manutenção das redes de infraestrutura obrigatórias para o empreendimento, a saber:

- I. o sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;
- II. a rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas do órgão competente;
- III. a manutenção, limpeza das vias e das áreas comuns internas e de fundo de vale, se for o caso;
- IV. a coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, dentro da área do condomínio e de fácil acesso para entrega ao serviço de limpeza pública;
- V. a manutenção e a limpeza dos sistemas específicos exigidos pelos órgãos ambientais;
- VI. a manutenção de arborização, das áreas verdes e de lazer comum e das vias de proteção das áreas sujeitas à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies existentes, obedecidas às normas do Município;
- VII. a iluminação pública desses condomínios.

§3º Fica a pessoa jurídica, representante dos proprietários das unidades autônomas, obrigada a permitir o acesso do Município e das concessionárias de serviços públicos, independentemente de prévia autorização, desde que devidamente identificados.

§4º 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.

Art. 44. Deverá ser doado ao Município, em local externo aos limites dos condomínios horizontais, de pequeno e grande porte, o percentual de área de uso público nos moldes do Art. 8. e Art. 9. dessa lei, devendo ser transferida através de escritura pública de doação, sem qualquer ônus ou encargos para o Município.

§1º As áreas institucionais destinadas a equipamentos urbanos e comunitários a serem entregues ao Município deverão possuir no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10,00m (dez metros), e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento).

§2º As áreas institucionais a serem doadas não podem estar situadas nas faixas non aedificandi.

§3º Caso o condomínio esteja localizado em lote originário de loteamento aprovado, será dispensada a doação de área institucional referida no caput deste artigo, a critério do CODET, salvo se indicado como contrapartida em Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), pelo técnico ou pelo município, após análise do impacto a ser gerado.

Art. 45. Dentro da área fechada do condomínio deverá haver áreas livres comuns destinadas ao lazer de seus moradores em percentual não inferior a 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento, podendo neste percentual estar incluso as áreas de recreação, sendo a presente exigência dispensada para condomínios de até 10 unidades habitacionais.

Art. 46. As vias internas destinadas a circulação de veículos e pessoas devem ser executadas de modo a garantir a segurança e mobilidade adequada, devendo serem sempre proporcionais ao tráfego previsto, ao que devem ser executadas com a seguinte largura mínima:

- I. condomínios com até 10 (dez) unidades habitacionais, estes edificadas em forma de vila:
 - a) vias de 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) sendo 2m (dois metros) destinadas aos passeios e 4,5m (quatro metros e cinquenta centímetros) destinados a pista de rolamento;
- II. condomínios com mais de 10 (dez) e até 20 (vinte) unidades habitacionais:
 - a) vias de mão única: 8m (oito metros), sendo 3m (três metros) destinados aos passeios e 4,5m (quatro metros e cinquenta centímetros) destinados à pista de rolamento;
 - b) vias de mão dupla: 10m (dez metros), sendo 3m (três metros) destinados aos passeios e 7m (sete metros) destinados à pista de rolamento;
- III. condomínios com mais de 20 (vinte) e até 50 (cinquenta) unidades habitacionais:
 - a) vias de mão única: 8m (oito metros), sendo 3m (três metros) destinados aos passeios e 5m (cinco metros) destinados à pista de rolamento;
 - b) vias de mão dupla: 11m (onze metros), sendo 3m (três metros) destinados aos passeios e 8m (oito metros) destinados à pista de rolamento.
- IV. condomínios com mais de 50 (cinquenta) unidades habitacionais:
 - a) vias deverão obedecer a largura e configuração de vias locais, conforme Lei de Sistema Viário.

Capítulo III

DOS CONDOMÍNIOS VERTICAIS

Art. 47. Os condomínios verticais podem ser na forma de edifícios habitacionais ou mistos isolados ou na forma de conjuntos de edifícios

Art. 48. Os conjuntos de edifícios devem doar área institucional e seguir o disposto para condomínios horizontais.

Art. 49. As demais obrigações dos condomínios verticais, também conhecidos como habitações multifamiliares agrupadas verticalmente, estão no código de obras municipal.

Título V

DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO

Capítulo I

DA COMPETÊNCIA E DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

Art. 50. A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos no município depende de aprovação dos órgãos municipais e estaduais competentes.

Art. 51. O município somente procederá à aprovação de projetos de parcelamentos e constituição de condomínios horizontais depois do cumprimento das seguintes etapas:

- I. apresentação de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica atestando parecer favorável do órgão municipal competente sobre a possibilidade de aprovação de parcelamento na gleba ou no lote;
- II. a apresentação de planta do projeto seguindo parâmetros constantes na Guia de Parâmetros, elaborada nos termos desta Lei; e
- III. juntada de documentos, de conformidade com as instruções desta Lei;
- IV. obtenção, junto aos órgãos estaduais competentes, de Parecer Técnico favorável;
- V. obtenção, junto ao órgão estadual competente, de Anuência Prévia;
- VI. aprovação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV do empreendimento, caso seja solicitado.

Art. 52. O município somente procederá à aprovação de projetos de remembramentos depois do cumprimento das seguintes etapas:

- I. apresentação de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica atestando parecer favorável do órgão municipal competente sobre a possibilidade de aprovação de remembramento das glebas ou lotes;
- II. a apresentação de planta do projeto seguindo parâmetros constantes na Guia de Parâmetros, elaborada nos termos desta Lei;
- III. juntada de documentos, de conformidade com as instruções desta Lei;

Capítulo II

DA GUIA DE PARÂMETROS

Art. 53. Para obter a Guia de Parâmetros o interessado deverá protocolar requerimento e recolher taxa respectiva ao poder público municipal, anexando a planta de localização do imóvel na escala 1:10.000, georreferenciada pelo Sistema Geodésico de Brasileiro atual, SIRGAS 2000, com coordenadas UTM.

Art. 54. Compete ao Órgão de Planejamento Municipal expedir a Guia de Parâmetros, indicando:

- I. a(s) zona(s) e respectivos parâmetros urbanísticos na(s) qual(is) a gleba se insere;
- II. as diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município, que interceptam o imóvel com interesse de parcelamento;
- III. necessidade de elaboração de Laudo Geológico-geotécnico para as glebas abrangidas pelo aquífero subterrâneo Karst, conforme roteiro estabelecido pela Câmara Técnica para Gestão Integrada do Aquífero Karst e por e outras normativas complementares, incluindo roteiro e detalhamento definido pela municipalidade;
- IV. a infraestrutura urbana exigida;
- V. a relação de outros órgãos públicos que deverão ser ouvidos antes da expedição do Alvará de Licença.

Parágrafo único. A Guia de Parâmetros deverá ser expedida no prazo de 10 (dez) dias, descontados deste prazo os dias gastos com diligências externas, e terá validade de seis meses após a sua expedição.

Art. 55. A depender das características geoambientais do terreno onde o imóvel se localiza, poderá ser apontada a necessidade de estudos ou documentos complementares.

Capítulo III

DA CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE TÉCNICA

Art. 56. Para obter a Consulta Prévia de Viabilidade Técnica com a finalidade de parcelamento do solo, o interessado deverá protocolar requerimento contendo:

- I. Formulário de requerimento assinado pelo proprietário ou seu representante legal, neste caso acompanhado do instrumento de outorga de poderes, da área onde se pretende parcelar;
- II. título de propriedade do imóvel com certidão de inteiro teor do registro de imóveis atualizada até 90 (noventa) dias;
- III. Certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel;
- IV. Guia de Parâmetros atualizada até 90 (noventa) dias;
- V. Estudos e ações necessárias apontados pela Guia de Parâmetros;
- VI. planta da gleba a ser loteada, em 3 (três) vias, na escala 1:1000, indicando:
 - a) divisas da propriedade perfeitamente definida e suas principais coordenadas geográficas;
 - b) mapeamento do uso do solo proposto para a gleba, incluindo as áreas de restrições à ocupação e de importância ambiental;
 - c) localização e porte dos cursos d'água, nascentes, dolinas, lagos, veredas, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores isoladas se houverem, bem como a sua espécie, construções existentes e outros elementos significativos;
 - d) levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com curvas de nível equidistantes de 1m (um metro), identificação dos solos e hidrografia;

- e) servidões ou faixas de domínio se houverem;
 - f) arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização de vias de comunicação e abastecimento;
 - g) esquema de loteamento pretendido, onde deverão constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras e o quadro estatístico de áreas;
 - h) caracterização do tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
 - i) apresentar legenda, espaço para parecer/aprovação do órgão competente.
- VII. planta de situação a ser parcelada, na escala de 1:10.000, em 3 (três) vias, com indicação do:
- a) norte magnético e verdadeiro;
 - b) arruamentos contíguos a todo o perímetro;
 - c) localização das vias, das áreas verdes, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada.
- VIII. Anteprojeto de drenagem e terraplanagem;
- IX. Perfis transversais e longitudinais de todas as vias projetadas;
- X. documento de consulta prévia emitido pela Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba;
- XI. RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do projeto, com cópia do comprovante de pagamento;
- XII. cronograma físico de execução das obras de infraestrutura;
- XIII. Licença de Instalação emitida pelo órgão ambiental estadual ou órgão ambiental municipal autorizado pelo mesmo, com as pranchas devidamente autenticadas pelo órgão.
- XIV. Documento emitido pela SANEPAR ou Concessionária Municipal, comprovando a Viabilidade técnica de abastecimento de Água e Esgoto.
- XV. Documento emitido pela COPEL ou Concessionária Municipal, comprovando a Viabilidade técnica de abastecimento Energia Elétrica.
- XVI. nome, endereço e telefone do interessado.

§1º As plantas deverão ser entregues em arquivos físicos, em escala compatível com a área do imóvel, e digitais, devidamente georreferenciados no Sistema Geodésico Brasileiro SIRGAS 2000, coordenadas UTM, em formato .PDF e formato vetorial, em ".DWG" ou ".SHP" (shapefile).

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

§3º Admite-se como documento emitido pela concessionária referido no inciso XIV deste artigo as seguintes provas:

- I. laudo baseado em estudo ou perícia procedida pela companhia de água e esgotos que possui a concessão da exploração desses serviços, pelo qual fique constatado que a área em referência poderá ser conectada ao sistema de abastecimento de água do Município e sistema de tratamento de esgoto;
- II. laudo e parecer favorável da autoridade municipal e estadual competente quanto à possibilidade de perfuração de poços artesianos ou sistema semelhante.

§4º Nos casos em que houver impedimento da ligação da área ao sistema público de tratamento de esgoto, o empreendedor deverá apresentar solução própria, condizente com os

princípios desta Lei Complementar e respeitando ao disposto no Plano Municipal de Saneamento Básico, e nas leis estaduais e metropolitanas de preservação de mananciais, desde que a companhia concessionária de água e esgotos aprove e assuma a manutenção da estrutura e serviços.

§5º As áreas com incidência de dolinas e seu respectivos raios de preservação, bem como as com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), onde não se permite parcelamento e edificação, devem ser representadas na planta do projeto de loteamento com a expressão "Área não edificável".

Art. 57. O órgão municipal competente examinará o pedido de Consulta de Viabilidade Técnica para parcelamento do solo para fins urbanos, considerando obrigatoriamente os seguintes aspectos:

- I. adequação aos critérios apresentados no Art. 5. e Art. 6. ;
- II. adequação da legislação urbana vigente à implantação do tipo de empreendimento previsto;
- III. existência de elementos, no entorno ou na área objeto de pedido de aprovação de parcelamento, que representem riscos à segurança de pessoas e ao ambiente;
- IV. se o empreendimento possui viabilidade de abastecimento de água potável e sistema de tratamento de esgoto, bem como acesso e conexões viárias com a malha urbana consolidada.

§1º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 06 (seis) meses, a partir de sua expedição, podendo ser revalidadas, sem ônus para o solicitante, até o prazo de um ano

§2º O município poderá pedir dilatação de prazo para expedição de diretrizes nos casos em que se apresentem problemas urbanísticos que necessitem de maior detalhamento.

§3º As diretrizes básicas expedidas não implicam aprovação do projeto de loteamento pelo órgão municipal competente.

Art. 58. Sempre que o empreendimento for enquadrado de forma desfavorável em relação aos aspectos apontados nos incisos do Art. 57. desta Lei, o Poder Público negará o fornecimento da "Certidão de Viabilidade Técnica" até que:

- I. o interessado apresente solução técnica comprovada aos problemas referidos pelo inciso I do Art. 57. ;
- II. o interessado tome as providências necessárias para dirimir as questões apontadas no inciso III do Art. 57.

Parágrafo Único. Caso haja necessidade de obras, deverá haver a garantia, por processo fundamentado e oficializado, da sua execução antes da aceitação do loteamento.

Art. 59. Atendidas as exigências e critérios estabelecidos no Art. 56. e Art. 57. desta lei, o poder público encaminhará a solicitação de parcelamento à Coordenação da Região Metropolitana – COMEC para análise e emissão de Anuência Prévia.

Art. 60. A partir da obtenção da Anuência Prévia emitida pela COMEC, compete ao Poder Público Municipal através do Órgão responsável pelo planejamento urbano:

- I. expedir a "Certidão de Viabilidade Técnica", informando ser a gleba objeto de apreciação passível de receber parcelamento;
- II. informar:

- a) o macrozoneamento da situação da gleba;
 - b) o zoneamento e os usos do solo;
 - c) a taxa de ocupação;
 - d) a taxa de permeabilidade;
 - e) os coeficientes de aproveitamento;
 - f) os recuos;
 - g) o número máximo de pavimentos das edificações;
 - h) indicação das diretrizes viárias aplicáveis ao empreendimento em acordo com a Lei de Sistema Viário, bem como as vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade e do Município, e que deverão ser compatibilizadas com o loteamento pretendido;
 - i) as áreas de preservação ambiental;
 - j) as faixas sanitárias do terreno para escoamento das águas pluviais, faixas de domínio e outras não edificáveis;
 - k) a infraestrutura urbana exigida com a devida localização aproximada das áreas a serem destinados ao Poder Público Municipal para fins de instalação dos equipamentos públicos e comunitários e áreas verdes de uso público;
 - l) a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelos interessados, quando necessários.
 - m) eventuais divergências quanto as informações requeridas no Art. 51. apresentadas pelo interessado.
 - n) os imóveis a serem caucionados em garantia a execução das obras de infraestrutura de responsabilidade do loteador.
- III. apresentar a relação de outros órgãos públicos que deverão ser ouvidos antes da expedição das diretrizes;
- IV. informar os termos do EIV, quando exigido.

§1º A “Certidão de Viabilidade Técnica” deverá ser expedida pelo município após o recolhimento das taxas devidas, em prazo não superior a 40 (quarenta) dias corridos, contados da data do protocolo, descontados os dias gastos para complemento de informação externa ou correção dos dados.

§2º Sendo necessário para devida e completa avaliação das implicações do parcelamento, a critério do Poder Público, o prazo para expedição da “Certidão de Viabilidade Técnica” poderá ser prorrogado por igual período de trinta dias.

§3º As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de seis meses a contar da data de sua expedição, renovável por mais seis meses a critério do órgão municipal competente.

§4º A emissão da “Certidão de Viabilidade Técnica” não implica em aprovação da proposta do loteamento.

Art. 61. Por ocasião do fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitada a elaboração de:

- I. análises de risco hidrológico e de solo;
- II. laudo geológico-geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentem comportamento geotécnico homogêneo;
- III. verificação de ocorrências de cheia registradas ou curvas de inundação;
- IV. projeto de soluções adequadas de esgotamento sanitário e de drenagem do terreno, conforme modelo e orientação do órgão municipal de planejamento urbano.

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

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

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

- I. localizados no Setor de Fragilidade Ambiental – SEFA;
- II. com presença de dolinas no terreno ou em faixa de 100 metros do entorno;
- III. mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno envolvendo declividade natural superior a 25% (vinte e cinco por cento);
- IV. mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando solos moles de elevada compressibilidade;
- V. mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de extração mineral;
- VI. presença de áreas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;
- VII. 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;
- VIII. áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

Capítulo IV

DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 62. Após o recebimento da “Certidão de Viabilidade Técnica” atestando a viabilidade de parcelamento do solo o interessado estará habilitado a requerer a expedição de diretrizes urbanísticas básicas para o loteamento, apresentando, para este fim, o projeto do empreendimento acompanhado de outros documentos, conforme especificação a ser definida pelo Poder Público.

Art. 63. O projeto do loteamento ou do condomínio horizontal, obedecendo às diretrizes e atendendo à regulamentação definidas nesta Lei, deverá vir instruído com os seguintes elementos:

- I. planta geral do loteamento, na escala 1:1000, em 03 (três) vias de cópias assinadas pelo proprietário e profissional habilitado devidamente cadastrado no município, contendo:
 - a) croqui de localização do empreendimento, com as vias arteriais, coletoras e locais existentes e a sua continuidade proposta no loteamento;
 - b) delimitação exata dos confrontantes;
 - c) curvas de nível de metro em metro e indicação dos talvegues;
 - d) curvas de nível resultantes, após as movimentações de terra previstas para o empreendimento;
 - e) árvores significativas, assim entendidas aquelas de espécies nativas ou protegidas por lei, também aquelas em estado adulto, bosques, florestas e áreas de preservação;

- f) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
 - g) subdivisão das quadras em lotes ou frações, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
 - h) dimensões lineares e angulares do projeto, raios tangentes e ângulos centrais de curvas, pontos de tangência, eixos de vias e cotas de nível;
 - i) perfis longitudinais na escala 1:1000 e transversais na escala 1:100 de todas as vias de circulação, em três vias de cópias;
 - j) no caso de loteamentos, sistema viário com a respectiva hierarquia, obedecendo ao disposto na Lei do Sistema Viário, e as respectivas larguras e indicações, bem como a sua conexão com o sistema viário implantado no entorno e o tipo de pavimentação proposto;
 - k) no caso de condomínios horizontais, sistema viário projetado conforme as diretrizes definidas no Art. 46. desta lei;
 - l) indicação do ponto de interseção de tangentes localizadas nos ângulos de curva e vias projetadas;
 - m) faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pelas legislações municipal, estadual ou federal;
 - n) indicação e percentual das áreas destinadas ao Poder Público Municipal destinadas ao Sistema Viário, áreas de preservação permanente, eventuais áreas remanescentes, faixas de domínio se houverem, áreas destinadas a implantação de equipamentos públicos, e imóveis dados ao Município em caução como garantia da execução das obras de infraestrutura de responsabilidade do loteador;
 - o) indicação, no quadro de áreas, da área total da gleba, dos lotes ou sublotes e do sistema viário, bem como das áreas verdes e áreas livres de uso público, das áreas institucionais quando for o caso e do número total dos lotes ou sublotes;
 - p) os perfis longitudinais das quadras no local de maior declive, horizontal em escala 1:1000 e vertical em escala 1:100;
 - q) demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto, conforme solicitação do órgão municipal competente.
- II. mapa de situação da área parcelada ou fracionada, na escala de 1:5.000, em 3 (três) vias, com indicação do:
- a) norte magnético e geográfico da área total;
 - b) dimensões dos terrenos e seus principais postos de referência;
 - c) áreas livres, sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências em raio de até 1.000m (mil metros) do centro geográfico da gleba a ser parcelada, com as respectivas distâncias.
- III. as seguintes peças gráficas, em três vias, referentes obras de infraestrutura exigidas:
- a) anteprojeto, da rede de escoamento das águas pluviais superficiais, com indicação das obras de arrimo (muros) necessárias a conservação dos novos logradouros;
 - b) projeto completo do sistema de tratamento de esgotos, obedecidas as normas e os padrões fixados pelo órgão municipal competente, que o aprovará;
 - c) projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando necessário, projeto de captação e tratamento, aprovado pela concessionária municipal e órgão ambiental municipal competente;

- d) anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, obedecidas as normas e os padrões da concessionária, que deverá aprovar o projeto.
 - e) projetos de guias e sarjetas e pavimentação das vias, obedecidas as normas e os padrões estabelecidos pelo município;
 - f) projetos de arborização das áreas verdes e das vias públicas, de proteção das áreas sujeitas à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies, obedecidas as normas municipais.
 - g) projetos de arborização das áreas verdes e das vias, de proteção das áreas sujeitas à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies, obedecidas as normas municipais.
 - h) anteprojeto das obras que ficarem a cargo do empreendedor;
- IV. Certidão de Viabilidade Técnica expedida pelo Município;
 - V. uma via da planta contendo as diretrizes urbanísticas aprovadas pelo município.
 - VI. Parecer Técnico expedido pela Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba (no caso de Desmembramento);
 - VII. documentos necessários expedidos pelos órgãos nomeados na Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Parcelamento;
 - VIII. cópia do registro de responsabilidade técnica do engenheiro ou arquiteto responsável.
 - IX. título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel a ser loteado;
 - X. autorização, conforme o caso, do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Renováveis Naturais (IBAMA) e Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA);
 - XI. modelo de contrato de compromisso de compra e venda dos lotes ou frações, a ser depositado no Registro de Imóveis, contendo a infraestrutura exigida, prazo de conclusão de serviços, bem como a denominação do empreendimento;
 - XII. no caso de condomínios, estatuto, convenção ou Regulamento Próprio condominial, com inserção indispensável das obrigações reservadas para o condomínio por esta Lei, no qual deverão constar os parâmetros arquitetônicos;
 - XIII. memorial descritivo da gleba original e do parcelamento, mencionando a sua denominação, a área total do terreno, as áreas das vias de circulação, dos espaços livres e as destinadas a edifícios públicos e remanescentes, os limites, situações e confrontantes, além das demais características que forem necessárias para esclarecimento;
 - XIV. quadro estatístico discriminando as áreas de acordo com seu uso;
 - XV. discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução da infraestrutura urbana;
 - XVI. cronograma físico de execução do serviço de obras de infraestrutura urbana exigida;
 - XVII. comprovante de pagamento de emolumentos e taxas;
 - XVIII. o EIV do empreendimento.

a. O conteúdo dos projetos de infraestrutura referidos neste artigo deverá atender às exigências específicas definidas pela Prefeitura Municipal.

b. Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro ou visto no conselho profissional competente e estar cadastrado pela Prefeitura Municipal.

c. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além de acarretar as consequências penais cabíveis, restarão insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, como as aprovações consequentes.

d. As plantas do projeto definitivo devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e devem ser entregues em arquivos digitais, em escala compatível com a área do imóvel, e georreferenciados no Sistema Geodésico Brasileiro SIRGAS 2000, coordenadas UTM, em formato .PDF e formato vetorial, em ".DWG" ou ".SHP" (shapefile). Os dados fornecidos em plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo empreendedor são aceitos como verdadeiros, não recaindo sobre o Município qualquer ônus sobre atos firmados com base nesses documentos apresentados.

Art. 64. Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, além das indicações exigidas pelo artigo 26 da Lei Federal nº 6.766/1979, a definição do tipo de parcelamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes construtivos, a taxa de ocupação, os recuos, as servidões, as áreas não edificáveis, as restrições de remembramento ou desmembramento, a existência de garantias reais, o cronograma físico das obras e serviços a executar e a denominação do empreendimento.

Art. 65. É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes da aprovação e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Seção I – DO PROJETO DE DRENAGEM

Art. 66. Art. 22. Na aprovação do projeto arquitetônico de condomínios em que haja pelo menos uma rua interna ou nos conjuntos habitacionais, será solicitada a apresentação do respectivo projeto de drenagem, contendo no mínimo:

- I. Implantação da drenagem (escala 1:100);
- II. Seção transversal da(s) rua(s) internas, em escala compatível;
- III. Detalhe genérico das caixas coletoras, em escala compatível.

Parágrafo 1º. O detalhamento do projeto de drenagem poderá estar incorporado ao projeto arquitetônico, adotando-se a mesma sequência de pranchas.

Parágrafo 2º. Quando o responsável técnico pelo projeto de drenagem não for o autor do projeto arquitetônico e nem o responsável técnico pela execução, deve-se considerar projetos distintos, com sequência de numeração das pranchas diferenciada, sendo necessária ainda a apresentação da ART ou RRT de projeto de drenagem para aprovação.

Art. 67. São itens mínimos a serem apresentados na implantação da drenagem:

- I. Desenho em planta da área correspondente à rua interna, que consiste na pista de rolamento e calçadas;
- II. Representação dos elementos complementares, como jardins, gramados, áreas de deposição de lixo, acessos, guias rebaixadas, meio-fios, dentre outros;
- III. Larguras da pista de rolamento e das calçadas;

- IV. Indicação do tipo de pavimentação da pista de rolamento e das calçadas, com o respectivo valor das áreas em metro quadrado;
- V. Posição das tubulações de coleta de águas pluviais, citando as inclinações e especificando o diâmetro e material dos tubos;
- VI. Posição das caixas coletoras, indicando as dimensões e o material;
- VII. Níveis do lote em relação ao(s) logradouro(s) de acesso.
- VIII. no mínimo uma seção transversal da rua interna, contendo:
 - a) Especificação da espessura das camadas (sub-base, base e pavimento, conforme o caso);
 - b) Indicação dos materiais de cada camada;
 - c) Inclinações do pavimento;
 - d) Especificação do diâmetro, profundidade e material das tubulações;
 - e) Especificação das profundidades, dimensões e material das caixas coletoras.

Art. 68. Art. 24. No detalhe genérico das caixas coletoras, deverão ser apresentados:

- I. Planta, com respectivas dimensões;
- II. Corte, com alturas correspondentes;
- III. Vista superior da tampa, com dimensões;
- IV. Pontos de ligação com as tubulações (chegada e saída dos tubos), tanto em planta como em corte;
- V. Especificação do material da caixa coletora.

Art. 69. Os materiais a serem empregados para execução das tubulações são os tubos de concreto ou de PVC e as caixas coletoras devem ser executadas em concreto armado ou alvenaria de blocos cerâmicos revestida em argamassa.

Art. 70. Nos casos em que o lote é atingido por tubulação que coleta águas pluviais não somente do próprio imóvel, mas de outros lotes vizinhos, de toda a quadra ou de várias quadras, será exigida a manutenção de uma faixa não-edificável de serviço a ser demarcada no projeto arquitetônico e no projeto de drenagem, a ser definida conforme as características do local.

Art. 71. Cabe ressaltar que, de acordo com o Art. 86 da Lei nº 879/04, os terrenos em declive somente poderão esgotar as águas pluviais para os terrenos a jusante, quando não for possível seu encaminhamento para as ruas em que estão situados.

Parágrafo único. Para o caso apresentado no *caput* deste artigo, as obras de canalização das águas pluviais ficarão a cargo do interessado, devendo o proprietário do terreno a jusante permitir a sua execução.

Capítulo V

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 72. Para obter a aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano nas formas de desmembramento e remembramento, o interessado apresentará, mediante requerimento ao órgão municipal competente, pedido acompanhado dos seguintes documentos:

- I. projetos geométricos de desmembramento ou remembramento em 03 (três) vias de cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico;
- II. matrícula do Registro de Imóveis;
- III. Certidão Negativa de débitos municipais;
- IV. Parecer Técnico expedido pelo Município;

- V. consulta prévia e da anuência prévia expedido pela Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba (no caso de Desmembramento);
- VI. ART ou RRT firmada por profissional competente.

Parágrafo único. Deverão constar obrigatoriamente dos projetos geométricos aludidos neste artigo os seguintes elementos:

- I. planta de situação do imóvel, com vias existentes, e localização em relação à área urbanizada mais próxima;
- II. tipo de uso predominante do local;
- III. área anterior;
- IV. áreas resultantes e testadas mínimas, compatíveis com a Lei de Zoneamento, válidas para a(s) zona(s) afeta(s) ao imóvel;
- V. divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- VI. dimensões lineares e angulares;
- VII. indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
- VIII. indicação precisa das edificações existentes;
- IX. indicação das áreas verdes e áreas de proteção permanente;
- X. estudo da viabilidade de implantação do empreendimento pelos órgãos competentes dos serviços de água, esgoto, energia elétrica e rede de captação de águas pluviais.
- XI. denominação anterior;
- XII. denominação atual;

Parágrafo 1º. Os projetos de desmembramento e remembramento devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e devem ser apresentados e preferencialmente nas escalas 1:200 e 1:500, e em arquivos digitais, georreferenciados no Sistema Geodésico Brasileiro SIRGAS 2000, coordenadas UTM, em formato .PDF e formato vetorial, em ".DWG" ou ".SHP" (shapefile).

Parágrafo 2º. Excepcionalmente, serão admitidos formatos e escalas diferentes dos previstos no caput deste artigo.

Art. 73. Para aprovação de desmembramentos que resultem em mais de 16 (dezesesseis) lotes, deverão ser aplicados os procedimentos de elaboração e aprovação de projetos de loteamentos, conforme descrito nesta Lei.

Art. 74. De posse de toda a documentação, o município expedirá o ato de aprovação nas plantas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, desde que comprovada a exatidão do projeto apresentado e da documentação, descontados os dias gastos para complemento de informação externas ou correção de dados.

Art. 75. Após a aprovação do projeto o interessado, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, deverá encaminhar o mesmo para averbação no Registro de Imóveis.

Capítulo VI

DA APROVAÇÃO E REGISTRO DOS PARCELAMENTOS

Art. 76. Recebido o projeto definitivo de parcelamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei e anuência prévia da COMEC, a Prefeitura Municipal procederá:

- I. exame de exatidão do projeto definitivo;
- II. exame de todos os elementos apresentados, conforme exigências definidas nesta Lei.

Parágrafo 1º A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

Parágrafo 2º O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo 3º A Prefeitura Municipal disporá do prazo estipulado 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. 77. A Prefeitura Municipal, por seu órgão competente, poderá deixar de aprovar projetos de parcelamento, ou ainda, fixar o número máximo de lotes ou frações em que a área poderá ser subdividida, mesmo que seja apenas para impedir o excessivo número de lotes e a consequente exigência de investimentos em obras de infraestrutura e custeio de serviços, mesmo após a consulta preliminar do projeto nos órgãos estaduais.

Art. 78. Deferido o processo, o projeto de parcelamento terá sua aprovação através de Decreto Municipal, no qual deverão constar:

- I. condições em que o parcelamento foi autorizado;
- II. obras a serem realizadas;
- III. cronograma e o orçamento para execução;
- IV. áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
- V. áreas transferidas ao domínio público;
- VI. lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo, quando for o caso;
- VII. prazo para início e conclusão das obras.

Art. 79. No ato de recebimento do Alvará de Parcelamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

- I. executar as obras de infraestrutura referidas no Art. 27. desta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto no Art. 89. desta 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 da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;
- 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 pela Prefeitura Municipal;
- VI. preservar as áreas de proteção permanente e verdes existentes e especificadas no projeto, sob pena de responsabilidade cível, administrativa e criminal.

Art. 80. 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.

Capítulo VII

DOS PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS PARA CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 81. Os condomínios edilícios horizontais deverão cumprir as normas e procedimentos de aprovação definidos no Título IV desta Lei.

Art. 82. O Regulamento ou Estatuto interno do condomínio deve compromissar todos os condôminos com a eventual doação ao município das vias internas principais, caso a expansão da malha urbana municipal assim o exija, para garantia de acesso e tráfego de vizinhos a funções urbanas coletivas próximas, como escolas e equipamentos públicos.

Art. 83. O projeto devidamente aprovado pelo município para implantação de condomínio será levado obrigatoriamente para averbação e matrícula junto ao Registro Imobiliário competente, cujo ato vinculará o empreendimento a Regulamento Próprio, no qual deverá constar que o uso da área total se presta tão somente para condomínio, sendo proibido seu desmembramento em lotes individualizados que contrariem a forma originalmente aprovada, salvo nos casos em que haja a possibilidade de adequá-lo, no todo ou em parte, àquilo que está estabelecido, por lei, para os loteamentos.

Parágrafo único. 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.

Art. 84. O Condomínio aprovado pela municipalidade não poderá sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização do Município.

Parágrafo único. Para alteração do uso do solo do Condomínio, será respeitada a sua Convenção, registrando-se no Registro de Imóveis essa alteração.

Art. 85. Na eventualidade da dissolução do condomínio, a rede viária e as áreas descobertas de uso comum serão transferidas, no todo ou em parte, ao domínio do município, sem ônus para o mesmo.

Art. 86. A Prefeitura Municipal não estenderá qualquer serviço público ao interior de condomínio horizontal, sendo estes de responsabilidade exclusiva dos condomínios.

Art. 87. Cada unidade será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação, sobre o qual se erguerá obrigatoriamente edificação correspondente.

Parágrafo 1º. 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.

Parágrafo 2º. 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".

Parágrafo 3º. 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.

Parágrafo 4º. As instalações comuns do condomínio, de que trata o parágrafo anterior deste Artigo, poderão ser de guarda de veículos, de serviços, de lazer, esportivos e culturais.

Parágrafo 5º. É vedado o desmembramento futuro de parte ou do todo do condomínio.

Capítulo VIII DAS GARANTIAS

Art. 88. Para fins de garantia da execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos para parcelamento do solo, será constituída, antes de sua aprovação, caução real mediante hipoteca de imóveis situados na respectiva Comarca, carta de fiança bancária ou depósito pecuniário em consignação em conta vinculada ao Município de Bocaiúva do Sul, no valor correspondente a 1,2 vez o valor determinado para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos conforme a presente Lei.

Parágrafo 1º. A caução será instrumentalizada por escritura pública e registrada no Registro Imobiliário competente, no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos ficarão às expensas do loteador, ou será previamente registrada antes da referida aprovação, quando os imóveis caucionados forem localizados em área fora do loteamento.

Parágrafo 2º. Não serão aceitas como caução pelo Município as áreas de preservação permanente, assim definidas no Código Florestal, as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas como faixas de domínio e/ou áreas não edificáveis.

Art. 89. Juntamente com o instrumento de garantia, deverá ser registrado junto com o parcelamento o cronograma físico, cujas etapas e prazos, a partir da data de aprovação do loteamento, deverão obedecer à seguinte ordem mínima, no prazo máximo de dois anos:

- I. no primeiro ano, deverão ser executados os serviços de limpeza, terraplanagem, demarcação de quadras e áreas públicas, abertura de vias, drenagem de águas pluviais, de acordo com o projeto aprovado, execução das guias e sarjetas;
- II. no segundo ano, deverão ser executados todos os serviços correspondentes à pavimentação asfáltica ou em blocos de concreto, muretas e passeios, arborização das vias, urbanização das praças, execução da rede de abastecimento de água potável e da rede compacta de energia elétrica, recolhimento aos órgãos competentes do valor dos serviços referentes à iluminação pública, à rede coletora de esgoto sanitário, e aos demais serviços exigidos no ato de aprovação.

Parágrafo 1º A execução de obras de esgotamento sanitário é obrigatória, devendo ser realizada antes da licença para uso e ocupação das unidades habitacionais.

Parágrafo 2º O prazo para execução e aceitação das obras de infraestrutura de loteamentos é de dois anos, podendo ser prorrogado por mais doze meses, a critério do Poder Público Municipal, contados da data de aprovação da planta do parcelamento, estando impedidos de obter deferimento à prorrogação os empreendedores que estiverem com outros empreendimentos em situação irregular.

Parágrafo 3º Decorrido o prazo previsto no parágrafo anterior sem que tenha ocorrido a execução, no todo ou em parte, das obras de infraestrutura de responsabilidade do empreendedor, ficará ele ainda:

- I. sujeito às penalidades e multas previstas nesta lei.
- II. impedido de obter a aprovação de diretrizes e de novos empreendimentos imobiliários que venham a ser requeridos por si ou por meio de empresas das quais faça parte.

Art. 90. Somente após a conclusão da totalidade dos serviços o município poderá liberar as garantias estabelecidas.

Parágrafo único. Admite-se a liberação parcial, no caso de loteamento a ser executado por setores, somente quando o setor tiver a totalidade dos serviços executados e após a sua aceitação pelo município.

Art. 91. O município fará intervenção no loteamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar paralisação das obras pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos.

Parágrafo 1º. A título de aplicação do disposto no caput deste artigo, o município notificará o loteador, dando-lhe o prazo máximo de trinta dias para retomar as obras.

Parágrafo 2º. Verificada a paralisação, conforme os termos do caput deste artigo, cumpre ao setor competente atestar, por laudo técnico, o mau desempenho do loteador, solicitando ao superior imediato que sejam dados os encaminhamentos legais visando à intervenção.

Art. 92. Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção sem que tenha sido constatada a possibilidade de o empreendedor retomar a plena execução do loteamento, o município, mediante licitação, concluirá as obras faltantes e executará, na forma da Lei, as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o loteador de responder por gastos a maior realizados.

Capítulo IX DA FISCALIZAÇÃO

Art. 93. O parcelamento será submetido à fiscalização do município e dos órgãos competentes quando da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana.

Parágrafo 1º. Deverá ser comunicada, por escrito, ao município e órgãos competentes a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

Parágrafo 2º. Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras cominações legais cabíveis.

Parágrafo 3º. A construção e/ou assentamento de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretarão o embargo do loteamento, que poderá ser levantado após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

Parágrafo 4º. O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço, conforme estabelecido no Título VIII desta lei.

Parágrafo 5º. Para efeito de fiscalização, deverá o empreendedor manter no local da obra uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação.

Parágrafo 6º. Os funcionários investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto e/ou obra fiscalizada.

Art. 94. Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação do Município, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

- I. requerimento solicitando a modificação;
- II. memorial descritivo da modificação;
- III. três vias de cópias do projeto de modificação.

Título VI DA ACEITAÇÃO

Art. 95. Após a conclusão das obras de infraestrutura urbana determinadas no ato de aprovação do parcelamento, o órgão municipal competente procederá a aceitação definitiva do empreendimento, oficializando as vias e os respectivos zoneamentos.

Parágrafo único. O ato de aceitação poderá ser revogado em caso de Ordem Judicial ou Processo Administrativo, caso sejam comprovadas irregularidades que venham a trazer prejuízo aos cofres públicos, ao meio ambiente ou a coletividade.

Art. 96. A aceitação poderá, a critério do município, ser feita em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras esteja concluída.

Art. 97. Para efeitos desta Lei, após 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data do registro do loteamento, o município procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano com base na certidão do Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos, podendo a individualização se dar em menor tempo estando as unidades alienadas.

Art. 98. Para obtenção da aceitação do parcelamento, o empreendedor, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao município que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

- I. escritura pública de transferência da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgotos sanitários, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos;
- II. laudo técnico de aceitação da pavimentação asfáltica emitido pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;
- III. comprovante de registro do parcelamento;
- IV. carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente;
- V. carta de anuência do órgão municipal responsável pelo meio ambiente, atestando o cumprimento das disposições atinentes ao meio ambiente, no que tange as áreas verdes, áreas de preservação, arborização e outras pertinentes, sem prejuízo de demais certidões declaratórias de atendimento às exigências dos órgãos ambientais;
- VI. certidão declaratória de atendimento às exigências dos órgãos ambientais;
- VII. certidão dando conta do atendimento integral aos termos do EIV, quando exigido;
- VIII. demais documentos exigíveis por decorrência de obras e serviços especiais.

Art. 99. Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, publicará o decreto de aceitação.

Art. 100. O município dará Alvará de Construção para as edificações a serem construídas, tanto na modalidade condomínio quanto loteamento, após a verificação e aceitação da implantação da infraestrutura obrigatória.

Título VII DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 101. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente inscritos no Cadastro Municipal de Contribuintes poderão assinar, como responsáveis técnicos,

projetos, memoriais, orçamentos, planilhas de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação do município.

Parágrafo 1º. São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme suas atribuições profissionais.

Parágrafo 2º. A responsabilidade civil pelos serviços de projetos, cálculos, topografia, memoriais e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

Título VIII DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 102. Consideram-se irregulares loteamentos, condomínios horizontais ou desmembramentos do solo:

- I. sem autorização do órgão público competente ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas de uso e ocupação do solo pertinentes;
- II. sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença e alvará;
- III. quando ocultado fato fraudulento a eles relativos.

Art. 103. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas previstas na Lei Federal nº 6.766/1979 e posteriores alterações, a aplicação das seguintes sanções:

- I. embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;
- II. interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;
- III. multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração;
- IV. simples advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.

Parágrafo 1º. A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da intervenção da interdição ou da cassação do alvará de licença para parcelamento.

Parágrafo 2º. O embargo, a intervenção ou a interdição serão comunicados ao interessado mediante notificação oficial do Município.

Art. 104. Fica proibido aos responsáveis, sob pena de embargo administrativo das obras e, se for o caso, a aplicação de multa:

- I. divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes da aprovação e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
- II. dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento, remembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem autorização do Poder Público Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda, das normas federais e estaduais pertinentes;
- III. dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento ou arruamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado;

- IV. 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;
- V. outorgar qualquer Escritura Pública de venda de lotes, ou documento equivalente, antes de concluídas as obras de infraestrutura previstas a cargo do loteador ou antes de cumpridas as demais obrigações instituídas por esta Lei, inclusive as assumidas nos Termos de Compromisso;
- VI. alienar os imóveis caucionados sem a devida e comprovada ciência ao adquirente de tal caução.

Parágrafo 1º A multa a que se refere este artigo corresponderá a 1% UFM (Unidade Fiscal do Município) por m² (metro quadrado) de área.

Parágrafo 2º O pagamento da multa e aplicação de penalidade administrativa não pecuniária não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando ao infrator a obrigação de satisfação das exigências legais.

Parágrafo 3º Entende-se por responsáveis, os quais responderão solidariamente, no limite de suas responsabilidades, nos termos da legislação civil pátria:

- I. o proprietário da área,
- II. o empreendedor, pessoa física ou jurídica, bem como seus sócios administradores;
- III. os responsáveis técnicos pela obra.

Parágrafo 4º Aos responsáveis técnicos pela obra, como penalidade, caberá ainda:

- I. a suspensão de sua matrícula no município por prazo não inferior a 06 meses e não superior a 12 meses;
- II. em caso de primeira reincidência a suspensão de sua matrícula no município por prazo não inferior a 12 meses e não superior a 24 meses;
- III. em caso de segunda reincidência a cassação definitiva da matrícula no município;
- IV. representação em seu conselho de classe.

Parágrafo 5º A reincidência específica da infração acarretará ao responsável, multa no valor do dobro da inicial, cabendo ao empreendedor e/ou proprietário da área a suspensão de sua licença para construir no Município pelo prazo de cinco anos.

Art. 105. Tão logo chegue ao conhecimento do Município após a publicação desta Lei, a existência de parcelamento do terreno que não atenda às disposições desta lei, 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 o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 106. O empreendedor que tenha sido notificado por irregularidade na implantação de loteamentos, desmembramentos e remembramentos não poderá dar início a outro processo de aprovação de parcelamento enquanto a situação não for regularizada.

Art. 107. 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 desta Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas as licenças, alvarás, certidões ou declarações irregulares ou falsas.

Título IX DAS CONSIDERAÇÕES GERAIS

Art. 108. É de caráter obrigatório ao município tornar pública, mediante publicação escrita, divulgação por radiodifusão e comunicação ao Ministério Público, a existência de parcelamentos irregulares perante esta Lei.

Art. 109. A faixa de domínio das rodovias determina o alinhamento do imóvel com o logradouro.

Título X DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 110. Nenhum benefício urbano, executado por iniciativa do Poder Público Municipal, será estendido a terrenos arruados ou loteados sem a prévia aprovação da Prefeitura Municipal, mormente no que concerne a revestimento, pavimentação ou melhoria nas vias públicas, canalizações de rios, córregos ou valas de drenagens, limpeza urbana, coleta de lixo, rede de iluminação, serviço de transporte coletivo, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

Parágrafo único. A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos e particulares, executados às expensas do Loteador, assim como a numeração das edificações, executada às expensas dos Proprietários, é ação privativa e exclusiva do Poder Público Municipal.

Art. 111. Nas desapropriações, não se indenizarão as benfeitorias ou construções realizadas em loteamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos loteados, para fins de indenização, as glebas que forem arruadas, loteadas ou desmembradas sem autorização municipal.

Art. 112. Os processos de parcelamento do solo cujo protocolo do requerimento de aprovação do projeto seja anterior à vigência desta Lei serão analisados e aprovados observando-se as normas da Lei anterior.

Parágrafo único. O alvará de licença que estiver dentro do prazo de validade de execução e expedido conforme as normas da Lei anterior terá sua validade garantida, mas não poderá ser renovado.

Art. 113. Os loteamentos, desmembramentos ou condomínios horizontais 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 órgão competente da Prefeitura Municipal.

Parágrafo 1º A regularização dos parcelamentos referidos no caput deste artigo estará condicionada à cessão de área institucional de uso público e execução da infraestrutura básica.

Parágrafo 2º Em Decreto Municipal deverão constar as condições e justificativas que levam o órgão competente municipal responsável em aprovar ou não esses parcelamentos irregulares, sendo observada a Lei Federal de Regularização Fundiária Nº 13.465/2017.

Parágrafo 3º Caso o órgão competente da Prefeitura constate que o parcelamento não possui condições de ser aprovado, em observância à legislação federal pertinente à matéria, encaminhará expediente ao Prefeito Municipal, solicitando que a Procuradoria seja autorizada a pleitear a anulação do mesmo, caso tenha sido averbado junto ao Registro de Imóveis.

Art. 114. Os casos omissos nesta Lei serão encaminhados para exame e pronunciamento do Conselho de Desenvolvimento Territorial.

Art. 115. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Bocaiúva do Sul, XX de XXXXX de 2022.

Prefeito Municipal