



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.
Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087
CNPJ: 75.458.836/0001-33
E-mail: pmis@vsp.com.br
CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.

LEI Nº 735/2009.

Editado no Diário do Nordeste
Edição N.º 15.474-
Folha N.º 3.
m 27/11/2009.

SÚMULA: AUTORIZA O CHEFE DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL, A DISPOR SOBRE O “PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS NO MUNICÍPIO DE ITAÚNA DO SUL/PR”, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Itaúna do Sul, Estado do Paraná, aprovou, e eu, TOMAS ANTONIO BAJO POLO, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte;

LEI

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
Seção I
Dos Objetivos**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.**

**Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087
CNPJ: 75.458.836/0001-33
E-mail: pmis@vsp.com.br
CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.**

Art. 1º - Esta Lei regula, com fundamento nas leis nº. 6.766/79, nº. 9.785/99 e nº. 10.932/04, o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Itaúna do Sul/PR, obedecidas as demais normas federais e estaduais relativas à matéria.

§ 1º - Considera-se para fins urbanos, o parcelamento do solo nas áreas declaradas urbanas, por lei municipal.

§ 2º - Consideram-se áreas urbanas, para fins de aplicação desta Lei, aquelas assim definidas na Lei dos Perímetros das Zonas Urbanas do Município.

§ 3º - Considera-se Zona Rural, para fins de aplicação desta Lei, aquela pertencente ao Município de Itaúna do Sul, localizada fora dos limites das áreas urbanas, definidas na Lei dos Perímetros das Zonas Urbanas do Município.

§ 4º - O parcelamento da Zona Rural somente será permitido para fins rurais, envolvendo atividades silviagropastoris.

Art. 2º - Esta Lei tem por objetivos:

- I - orientar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento do solo para fins urbanos no Município;
- II - prevenir assentamento urbano em área imprópria para esse fim;
- III - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
- IV - assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade no processo de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 3º - A execução de qualquer loteamento, arruamento, desmembramento ou remembramento no território municipal, dependerá de prévia licença do Município, devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no Capítulo V, da Lei nº. 6.766/79.

§ 1º - As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, arruamentos e desmembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou qualquer outro fim.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.**

**Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087
CNPJ: 75.458.836/0001-33
E-mail: pmis@vsp.com.br
CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.**

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

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

**Seção II
Das Definições**

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

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

II - alvará: documento expedido pela Prefeitura Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

III - área de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e leitos dos cursos d'água;

IV - área total: área abrangida pelo loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal, de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;

V - área líquida: área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público e outras áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;

VI - arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;

VII - condomínio horizontal: modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação;

VIII - desdobro: parcelamento de um lote em dois;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.**

Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087

CNPJ: 75.458.836/0001-33

E-mail: pmis@vsp.com.br

CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.

- IX - desmembramento ou subdivisão: parcelamento de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- X - equipamento comunitário: equipamento público destinado à educação, cultura, lazer, saúde, segurança e similares;
- XI - equipamento urbano: equipamento público de abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem de águas pluviais, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e telefonia;
- XII - espaço livre de uso público: área do loteamento reservada ao uso comum e/ou especial do povo, para recreação, lazer e atividades ao ar livre;
- XIII - fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;
- XIV - fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor, ou, no caso de testadas iguais, à testada de da via de maior hierarquia;
- XV - gleba: área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XVI - infra-estrutura básica: equipamentos urbanos de iluminação pública, redes de escoamento das águas pluviais, de esgotamento sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar, e vias de circulação pavimentadas.
- XVII - largura média do lote: distância entre as divisas laterais do lote, ou entre a maior testada e o lado oposto, ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;
- XVIII - logradouro público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada às vias de circulação e aos espaços livres;
- XIX - lote ou data: terreno com acesso ao logradouro e servido de infra-estrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence;
- XX - loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.
Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087
CNPJ: 75.458.836/0001-33
E-mail: pmis@vsp.com.br
CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.

públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;

XXI - parcelamento: subdivisão de gleba sob a forma de loteamento, desdobro, desmembramento, remembramento ou condomínio horizontal;

XXII - passeio ou calçada: parte do logradouro ou via de circulação destinada ao tráfego de pedestres;

XXIII - pista de rolamento: parte da via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego e estacionamento de veículos;

XXIV - profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo ;

XXV - quadra: terreno circundado por vias de circulação dotadas de infra-estrutura, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXVI - remembramento ou unificação: junção de dois ou mais lotes para formarem um único lote;

XXVII - talvegue: linha sinuosa definida pela sucessão dos pontos de maior profundidade ao longo do leito de um curso d'água;

XXVIII - via de acesso: área de uso comum destinada à circulação de veículos e ao acesso às unidades de condomínios horizontais;

XXIX - via de circulação: avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

CAPÍTULO II DAS NORMAS TÉCNICAS

Seção I

Dos Parcelamentos para Fins Urbanos

Art. 5º - Nenhum parcelamento do solo será permitido:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30,0% (trinta por cento);



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.

Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087
CNPJ: 75.458.836/0001-33
E-mail: pmis@vsp.com.br
CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.

IV - em terrenos cujas condições geológicas e geotécnicas não aconselhem a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção;

VI - em terrenos situados nas zonas de proteção ambiental, instituídas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Parágrafo Único - É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante aprovação expressa do Poder Executivo.

Art. 6º - A maior dimensão da quadra não poderá exceder a 250,00m (duzentos e cinqüenta metros) e sua área não poderá ser superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados).

Parágrafo Único - As quadras oriundas de projetos de loteamento deverão ser dotadas da infra-estrutura exigida no Capítulo III, desta Lei, em todas as suas testadas lindeiras a logradouros públicos.

Art. 7º - As dimensões e área mínimas, bem como os usos e os parâmetros de ocupação dos lotes oriundos de parcelamento, serão aqueles da zona em que se localiza a gleba, segundo estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

§ 1º - As dimensões e áreas dos lotes resultantes de parcelamento do solo deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

I - os lotes obedecerão as seguintes medidas:

- testada/m:	- comprimento/m:	- área/m ² :
a) 7,50m	15,00m	112,50m ² ;
b) 7,50m	25,00m	187,50m ² ;
c) 7,50m	30,00m	225,00m ² ;
d) 7,50m	45,00m	337,50m ² ;
e) 15,00m	15,00m	225,00m ² ;
f) 15,00m	25,00m	375,00m ² ;
g) 15,00m	30,00m	450,00m ² ;
h) 15,00m	45,00m	675,00m ² .



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.**

**Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087
CNPJ: 75.458.836/0001-33
E-mail: pmis@vsp.com.br
CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.**

I - articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas, em obediência às diretrizes de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário do Município;

II - obedecer aos gabaritos estabelecidos na Lei do Sistema Viário do Município;

III - ser providas de praça de manobra com passeio, que possa conter um círculo com diâmetro mínimo de 15,00m (quinze metros) na pista de rolamento, quando houver interrupção ou descontinuidade no traçado, salvo se constituir diretriz de arruamento estabelecida na Lei do Sistema Viário do Município.

§ 1º - As servidões de passagem que porventura gravem terrenos a parcelar deverão ser consolidadas pelas novas vias de circulação, obedecidas as normas das concessionárias dos respectivos serviços públicos.

§ 2º - Na aprovação de condomínios horizontais não será permitido interromper o traçado das diretrizes de arruamento previstas na Lei do Sistema Viário, devendo a gleba original ser subdividida em tantas glebas quantas forem necessárias para a implantação das referidas diretrizes.

§ 3º - Nos condomínios horizontais, as áreas de uso comum destinadas a vias de acesso, deverão obedecer às seguintes larguras e condições mínimas:

I - 20,00m (vinte metros), sendo 15,00m (quinze metros) para a pista de rolamento e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para passeio, em cada uma das laterais edificadas;

II - 12,00m (doze metros), sendo 7,00m (sete metros) para a pista de rolamento e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de passeio em cada lateral, quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da via de acesso.

Art. 11 - Nos parcelamentos do solo, para fins urbanos, no Município, as vias de circulação, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos deverão ser transferidos para o Município, na proporção mínima de 35,0% (trinta e cinco por cento) da área total do empreendimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.
Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087
CNPJ: 75.458.836/0001-33
E-mail: pmis@vsp.com.br
CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.

§ 4º - Não serão exigidos para os parcelamentos rurais os demais requisitos previstos nesta Lei.

CAPÍTULO III DA INFRA-ESTRUTURA

Art. 17 - Nos loteamentos e condomínios horizontais para fins urbanos serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infra-estrutura:

- I - demarcação das quadras, lotes, logradouros públicos e vias de acesso, através de marcos que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições até 01 (um) ano após a aprovação do loteamento;
- II - rede de drenagem de águas pluviais de acordo com as normas do órgão municipal competente;
- III - rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da respectiva concessionária;
- IV - rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública de acordo com as normas da concessionária correspondente;
- V - pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias de acesso e circulação e das praças, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei do Sistema Viário do Município;
- VI - arborização dos passeios e canteiros segundo projeto aprovado pelo Município;
- VII - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar.

§ 1º - Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até um corpo receptor, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente do Município.

§ 2º - Serão construídas rampas de acesso no meio-fio, junto às esquinas, para pessoas portadoras de necessidades especiais.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.**

**Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087
CNPJ: 75.458.836/0001-33
E-mail: pmis@vsp.com.br
CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.**

§ 3º - Quando a arborização de passeios prevista no inciso VII deste artigo referir-se a logradouro lindeiro a lotes, a arborização obedecerá à quantidade mínima de 01 (uma) árvore por lote.

§ 4º - Nos conjuntos habitacionais destinados a Habitação de Interesse Social - HIS, a pavimentação viária poderá ser executada com pedras irregulares.

Art. 18 - As obras e serviços de infra-estrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pelo Município.

§ 1º - O parcelador terá prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação do loteamento ou expedição do Alvará de Licença de subdivisão pelo Município, para executar os serviços e obras de infra-estrutura para ele exigidos.

§ 2º - Qualquer alteração na seqüência de execução dos serviços e obras mencionados neste Artigo, deverá ser submetida à aprovação do Município mediante requerimento do parcelador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 3º - Concluídas as obras e serviços de infra-estrutura do parcelamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente, ou às concessionárias de serviços, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

§ 4º - Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma, o Município executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

Art. 19 - A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pelo Município ficará condicionada à prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, de:

- I - rede de abastecimento de água potável;
- II - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.
Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087
CNPJ: 75.458.836/0001-33
E-mail: pmis@vsp.com.br
CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.

§ 1º - Inexistindo, no todo ou em parte, a infra-estrutura listada no “caput” deste artigo, em qualquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará às suas expensas a execução da infra-estrutura faltante, como pré-condição para a aprovação do projeto de desmembramento pelo Município.

§ 2º - A execução dos elementos de infra-estrutura referidos no parágrafo anterior deverá obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

CAPÍTULO IV DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

Seção I Dos Loteamentos para Fins Urbanos

Art. 20 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao órgão competente do Município a expedição das Diretrizes Básicas de Loteamento, apresentando para esse fim requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

- I - comprovante do domínio do imóvel a parcelar;
- II - certidões negativas de impostos incidentes sobre o imóvel;
- III - laudo geológico e geotécnico do imóvel;
- IV - planta do imóvel na escala 1:2.000 (um por dois mil) apresentada em meio digital e em uma via impressa.

§ 1º - A planta do imóvel referida no item IV do *caput* deste artigo deverá conter a determinação exata dos seguintes elementos:

- I - divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;
- II - curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância;
- III - árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;
- IV - nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão;
- V - locais alagadiços ou suscetíveis a inundações;
- VI - benfeitorias e edificações existentes no imóvel;
- VII - equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.**

**Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087
CNPJ: 75.458.836/0001-33
E-mail: pmis@vsp.com.br
CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.**

VIII - servidões existentes, faixas de domínio de rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da gleba a ser loteada;

IX - principais acessos viários e arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro da gleba, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;

X - cálculo da área total da gleba a ser loteada.

§ 2º - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para a elaboração do projeto perante o Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

§ 3º - O órgão municipal competente comunicará ao interessado se o loteamento é viável ou não e, em caso afirmativo, informará ao mesmo os seguintes elementos:

- I - zona a que pertence a gleba;
- II - usos do solo permitidos, permissíveis e proibidos;
- III - dimensões e áreas mínimas dos lotes;
- IV - coeficiente de aproveitamento;
- V - taxa de ocupação;
- VI - recuos do alinhamento predial e das divisas laterais e de fundos;
- VII - número máximo de pavimentos;
- VIII - largura das vias de circulação, pistas de rolamento, passeios e canteiros;
- IX - infra-estrutura urbana exigida para o loteamento;
- X - demais elementos requeridos para a urbanização da gleba.

§ 4º - Em caso do loteamento ser viável, o órgão municipal competente indicará na planta referida no item IV do *caput* os seguintes elementos:

- I - traçado das vias existentes ou projetadas, definidas na Lei do Sistema Viário do Município que deverão ter continuidade na gleba a lotear;
- II - classificação das vias que terão continuidade na gleba, de acordo com a sua hierarquia e volume de tráfego, segundo o estabelecido na Lei do Sistema Viário do Município;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.**

**Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087
CNPJ: 75.458.836/0001-33
E-mail: pmis@vsp.com.br
CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.**

III - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis, servidões, faixas de domínio de rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica;

IV - a localização, dimensões e superfície das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e dos espaços livres de uso público que serão transferidos para o domínio público;

V - demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto.

§ 5º - O Município terá um prazo máximo 30 (trinta) dias, contados da data de protocolo do requerimento, para emitir as Diretrizes Básicas de Loteamento.

§ 6º - Após o recolhimento das taxas devidas, o interessado retirará as diretrizes, que vigorarão pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias, a partir da data da sua expedição.

§ 7º - As diretrizes referidas neste artigo não implicam na aprovação do projeto de loteamento pelo Município.

Art. 21 - De posse das Diretrizes Básicas de Loteamento, o interessado solicitará ao Município a aprovação final do loteamento, anexando, além daqueles mencionados no artigo 20 desta Lei, os seguintes documentos:

I - licença de instalação do Instituto Ambiental do Paraná - IAP;

II - projeto urbanístico georreferenciado do loteamento, elaborado na escala 1:1.000 (um por mil), segundo o referencial Universal Transversal Mercator - UTM, apresentado em meio digital e em 05 (cinco) vias impressas em papel sulfite, no qual deverão estar indicados:

a) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;

b) curvas de nível de 1,00 m (um metro) de equidistância e locação dos talwegues;

c) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;

d) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.**

**Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087
CNPJ: 75.458.836/0001-33
E-mail: pmis@vsp.com.br
CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.**

- e) sistema de vias com a respectiva hierarquia e classificação, definidas nas Diretrizes Básicas de Loteamento, segundo os gabaritos definidos na Lei do Sistema Viário do Município;
 - f) perfis longitudinais axiais (escala horizontal 1:1000 e vertical 1:100) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação;
 - g) as áreas que passarão ao domínio do Município, com a definição de seus limites, dimensões e áreas;
 - h) quadro com os valores absolutos e percentuais das áreas totais do loteamento, das quadras, dos lotes e do sistema viário, bem como dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos que serão transferidos ao Município, e do número total de lotes;
 - i) indicação das faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal que gravem o loteamento;
 - h) demais elementos necessários à perfeita elucidação do projeto;
- III - memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:
- a) denominação do loteamento;
 - b) descrição sucinta do loteamento, com as suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;
 - c) indicação e delimitação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
 - d) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das Diretrizes Básicas de Loteamento, referidas no artigo 20 desta Lei;
 - e) enumeração dos equipamentos comunitários e urbanos e dos espaços livres de uso público, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;
 - f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário e praças, área dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos, com suas respectivas percentagens em relação à área total;
 - g) Identificação dos lotes caucionados como garantia de execução dos serviços e obras de infra-estrutura;
- IV - projetos complementares aprovados pelos órgãos municipais competentes ou concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 03 (três) vias, a saber:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.**

**Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087
CNPJ: 75.458.836/0001-33
E-mail: pmis@vsp.com.br
CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.**

- a) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações, de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;
- b) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e reservação;
- c) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de águas servidas, ou certidão da respectiva concessionária dispensando sua execução, quando a ausência de rede de esgoto no entorno do loteamento inviabilizar a sua implantação;
- d) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;
- e) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação das vias de circulação do loteamento, tomando por base o volume de tráfego de cada via definido nas Diretrizes Básicas de Loteamento e no C.B.R. (California Bearing Ratio), que é o índice de suporte do solo no local;
- h) projeto completo de arborização dos logradouros públicos do loteamento.

§ 1º - Além da documentação do projeto enviado para aprovação, o loteador deverá juntar no pedido de aprovação do loteamento:

- I - certidão vintenária do terreno a ser loteado;
- II - certidão de inteiro teor do terreno, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
- III - certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais do imóvel;
- IV - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- V - certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao loteador ou empresa parceladora e seus sócios;
- VI - licença do órgão ambiental do Município;
- VII - certidão de baixa do imóvel no cadastro do INCRA;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.

Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087
CNPJ: 75.458.836/0001-33
E-mail: pmis@vsp.com.br
CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.

- VIII - memorial descritivo da gleba a ser loteada e do loteamento;
- IX - documentação de identificação e caracterização do proprietário do loteamento;
- X - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos;
- XI - orçamento dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos, apresentado em 02 (duas) vias;
- XII - discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infra-estrutura;
- XIII - modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;
- XIV - comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas.

§ 2º - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto perante o CREA.

§ 3º - Os projetos do loteamento deverão ser apresentados sobre planta de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com o transporte de coordenadas a partir dos marcos existentes das redes primária ou secundária, no mesmo sistema de coordenadas horizontais - UTM e altitudes geométricas da base cartográfica do Município, observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

Art. 22 - O Município, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação do loteamento e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o mesmo, devendo o loteador fazer a entrega da escritura pública de caução ou carta fidejussória na retirada do Alvará.

Art. 23 - Após a publicação do Decreto de Aprovação do loteamento e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o parcelador terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 24 - Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Poder Público e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, a definição do tipo de loteamento, o zoneamento de uso e



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.
Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087
CNPJ: 75.458.836/0001-33
E-mail: pmis@vsp.com.br
CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.

ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, servidões, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias.

Art. 25 - Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador serão aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Município quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

Art. 26 - É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, de acordo com o disposto no artigo 50 da Lei Federal nº 6.766/79.

Seção II

Dos Desmembramentos, Remembramentos e Desdobros

Art. 27 - O interessado na aprovação de desmembramento, remembramento ou desdobro deverá encaminhar ao Município requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - comprovante de domínio da gleba;
- II - as certidões mencionados nos incisos II e III do § 1º do artigo 21 desta Lei;
- III - projeto urbanístico do desmembramento ou remembramento desenhado em escala 1:1000 (um por mil) apresentado em meio digital e em 5 (cinco) vias impressas em papel sulfite, para cada lote, indicando a situação original e a projetada;
- IV - *croquis* de locação das construções porventura existentes, constando a área individual de cada edificação e todas as cotas necessárias ao estabelecimento dos recuos e distanciamentos;
- V - memorial descritivo de cada lote;
- VI - comprovação da existência, ou não, de rede de energia elétrica, rede de água, rede de esgoto, rede de águas pluviais e pavimentação em todas as vias que circundam o lote, através da certidão das respectivas concessionárias de energia, água, esgoto e dos órgãos municipais competentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.
Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087
CNPJ: 75.458.836/0001-33
E-mail: pmis@vsp.com.br
CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.

§ 1º - Aplicam-se ao desmembramento ou remembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos.

§ 2º - Para o desdobro poderá ser dispensado o atendimento ao Inciso VI deste Artigo.

§ 3º - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para a elaboração do projeto perante o CREA.

§ 4º - Após análise pelos órgãos competentes, o Município expedirá Alvará de Licença para o desmembramento, remembramento ou desdobro.

Seção III Dos Condomínios Horizontais

Art. 28 - Antes da elaboração do projeto urbanístico de condomínio horizontal, o interessado deverá requerer ao Município a expedição dos documentos referidos nos artigos 20 e 21 desta Lei, ressalvando tratar-se de parcelamento em condomínio.

Art. 29 - Após o recebimento das Diretrizes Básicas de Parcelamento em Condomínio de que trata o artigo anterior, o interessado na aprovação de condomínio horizontal em imóvel de sua propriedade deverá encaminhar ao Município requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - licença de instalação fornecida pelo Instituto Ambiental do Paraná - IAP;
- II - comprovante de domínio da gleba;
- III - as certidões referidas nos incisos II e III, § 1º do artigo 21 desta Lei;
- IV - projeto urbanístico do condomínio, elaborado na escala 1:1.000 (um por mil), segundo o referencial Universal Transversal Mercator - UTM, apresentado em meio digital e em 5 (cinco) vias impressas em papel sulfite, indicando:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.**

**Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087
CNPJ: 75.458.836/0001-33
E-mail: pmis@vsp.com.br
CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.**

- a) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
- b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância e locação dos talwegues;
- c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;
- d) perfis longitudinais (escala horizontal 1:1.000 e vertical 1:100) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação;
- e) planta dos espaços comuns destinados a circulação e recreação, com suas dimensões e áreas;
- f) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
- g) planta de cada lote, com as dimensões e áreas correspondentes;
- h) a área total do condomínio, dos espaços comuns destinados a circulação e recreação, das quadras, dos lotes, da fração ideal dos espaços comuns referentes a cada lote, expressos através de valores absolutos e percentuais e do número total de lotes;
- i) faixas de domínio e de segurança, servidões e outras restrições impostas pelas legislações federal, estadual e municipal, que gravem o condomínio;
- j) demais elementos necessários à elucidação do projeto.

V - memoriais descritivos, a saber:

- a) do condomínio, contendo sua denominação, limites e confrontações, a caracterização do imóvel, dos espaços de uso comum destinados a circulação e recreação, das quadras, dos lotes e da fração ideal dos espaços de uso comum referente a cada lote, com suas respectivas percentagens, bem como a relação dos equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público existentes nas adjacências do condomínio, e as condições urbanísticas do mesmo e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- b) dos espaços de uso comum destinados a circulação e recreação, com seus limites e confrontações, dimensões, áreas e as respectivas percentagens;
- c) de cada lote, contendo seus limites e confrontações, dimensões, a área privativa do lote e a área da fração ideal dos espaços comuns referente ao lote, com as respectivas percentagens;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.
Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087
CNPJ: 75.458.836/0001-33
E-mail: pmis@vsp.com.br
CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.

VI - projetos complementares, segundo o estabelecido no inciso III do artigo 21 desta Lei.

§ 1º - Além da documentação relacionada nos incisos do *caput* deste artigo, o parcelador deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio os documentos enumerados no § 1º do artigo 21 desta Lei, excetuando-se aqueles referentes aos seus incisos VI, X, XI e XII.

§ 2º - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para a elaboração do projeto perante o CREA.

§ 3º - Após análise pelos órgãos competentes, o Município expedirá Alvará de Licença para o condomínio horizontal.

Seção IV Dos Parcelamentos para Fins Rurais

Art. 30 - O interessado na aprovação de parcelamento rural deverá encaminhar ao Município requerimento para Análise Prévia de Parcelamento Rural, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - comprovante de domínio da gleba;
- II - projeto do parcelamento, desenhado em escala adequada e apresentado em 5 (cinco) vias em tamanho A3 e em meio digital (*disquete* de 3½" de alta densidade, disco de *cd* ou *dvd*), para cada unidade e via de acesso, indicando a situação original e a projetada;
- III - *croquis* com a locação de todas as construções porventura existentes na gleba, constando a área individual de cada edificação e todas as cotas necessárias ao estabelecimento dos recuos e distanciamentos;
- IV - memorial descritivo de cada lote resultante;
- V - análise prévia do IAP com a locação da área de reserva florestal legal;
- VI - declaração assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico indicando expressamente o uso a que se destinam as unidades resultantes do parcelamento.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.**

**Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087
CNPJ: 75.458.836/0001-33
E-mail: pmis@vsp.com.br
CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.**

§ 1º - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para a elaboração do projeto perante o CREA.

§ 2º - Após análise pelos órgãos responsáveis, o Município expedirá Carta de Anuência para Parcelamento Rural, acompanhada dos elementos componentes do projeto de parcelamento rural, os quais deverão ser encaminhados ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e à circunscrição imobiliária competente para fins de registro imobiliário.

**CAPÍTULO V
DAS GARANTIAS**

Art. 31 - Para efeito de garantia da execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o loteamento, desmembramento ou remembramento, antes de sua aprovação será constituída caução real correspondente a 1,5 (uma vírgula cinco) vezes o custo desses serviços e obras.

§ 1º - A critério do Município poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infra-estrutura de que trata este artigo, respeitadas as demais condições nele estatuídas.

§ 2º - A caução, quando real, será instrumentada por escritura pública averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do loteamento, desmembramento ou remembramento, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do parcelador.

§ 3º - Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do parcelamento o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infra-estrutura urbana para ele exigidos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.**

**Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087
CNPJ: 75.458.836/0001-33
E-mail: pmis@vsp.com.br
CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.**

§ 4º - Para cada serviço e obra de infra-estrutura urbana exigidos para o parcelamento, O Município indicará a garantia correspondente.

Art. 32 - Somente após a conclusão da totalidade de cada um dos serviços e obras de infra-estrutura urbana exigidos para o loteamento, desmembramento ou remembramento, poderá o Município liberar as garantias estabelecidas para a sua execução.

Parágrafo Único - No caso de loteamento executado por setores ou etapas, será admitida a liberação parcial das garantias por setor, quando a totalidade dos serviços e obras relativas ao setor tiver sido executada e aceita pelo Poder Público, desde que o caucionamento tenha sido feito por setores.

Art. 33 - O Município poderá intervir no parcelamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar paralisação dos serviços e obras por prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias corridos.

§ 1º - Para fins de aplicação do disposto no *caput* deste artigo, o Município notificará o parcelador a retomar as obras paralisadas dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de intervenção no parcelamento.

§ 2º - Esgotado o prazo concedido sem que o parcelador cumpra tal determinação administrativa, o Município dará início aos procedimentos legais visando à intervenção, da qual notificará o parcelador.

§ 3º - Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade do parcelador retomar a plena execução do loteamento, desmembramento ou remembramento, o Município, através de licitação, concluirá os serviços e obras faltantes e executará as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o parcelador de responder por gastos superiores à garantia que forem realizados.

**CAPÍTULO VI
DA FISCALIZAÇÃO**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.
Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087
CNPJ: 75.458.836/0001-33
E-mail: pmis@vsp.com.br
CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.

Art. 34 - Os parcelamentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infra-estrutura urbana.

§ 1º - O parcelador deverá comunicar, expressamente, aos mencionados órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infra-estrutura.

§ 2º - Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infra-estrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

CAPÍTULO VII DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 35 - Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados no Município poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação do Município.

§ 1º - Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao CREA-PR, segundo suas atribuições profissionais.

§ 2º - A responsabilidade civil pelos levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos, caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pelos serviços e obras, aos profissionais ou empresas responsáveis pela sua execução.

§ 3º - O Município não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.
Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087
CNPJ: 75.458.836/0001-33
E-mail: pmis@vsp.com.br
CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.

CAPÍTULO VIII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 36 - A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na Lei Federal nº. 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

- I - embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;
- II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;
- III - multa, na forma de penalidade pecuniária, à razão de 0,02 (dois centésimos) Unidade de Referência Municipal - UFM por metro quadrado de área bruta de parcelamento, a ser recolhida em favor do Município;
- IV - cassação da licença para parcelar.

§ 1º - Será aplicada a simples advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

§ 2º - A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar.

§ 3º - A suspensão do embargo ou interdição de que trata o parágrafo anterior dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão municipal competente.

Art. 37 - O parcelador que tiver loteamento, parcelamento ou remembramento com o cronograma de execução das obras de infra-estrutura urbana vencido e não executado, não obterá a aprovação de novos parcelamentos no Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA DO SUL
ESTADO DO PARANÁ.
Avenida Brasil, nº 883 – Caixa Postal: 01 – Telefax: (044) 3436-1087
CNPJ: 75.458.836/0001-33
E-mail: pmis@vsp.com.br
CEP: 87980-000 – Itaúna do Sul – Estado do Paraná.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 38 - O Município não expedirá licença para construção nos lotes ou datas dos loteamentos, desmembramentos, remembramentos e condomínios horizontais aprovados, mas em fase de implantação, enquanto não estiverem demarcados os lotes e abertas as vias de circulação ou de acesso, bem como concluídas e em funcionamento as redes de abastecimento de água, de energia elétrica e iluminação pública.

Art. 39 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Itaúna do Sul, Estado do Paraná, aos 13 dias do mês de novembro de 2.009.

TOMAS ANTONIO BAJO POLO
Prefeito Municipal.