

**LEI COMPLEMENTAR Nº 007/2008**

**DATA: 22 DE DEZEMBRO DE 2008**

**SÚMULA: DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE QUATRO PONTES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

*A Câmara Municipal de Quatro Pontes, Estado do Paraná aprovou e eu Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei Complementar:*

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Artigo 1º** - *A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de loteamentos, desmembramento do solo para nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e demais disposições sobre a matéria complementar pelas normas específicas de competência do Município.*

*§ 1º - O disposto na presente Lei, obriga não só os loteamentos, desmembramentos e remembramentos realizados para venda, ou melhor, aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.*

**Artigo 2º** - *O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento, observando as disposições desta Lei.*

**CAPÍTULO II  
DAS DEFINIÇÕES**

**Artigo 3º** - *Para efeito de aplicação da presente Lei, adotadas as seguintes definições:*

- 1. Área total do parcelamento: é a área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;*

- II. *Área do domínio público: é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques. Estas áreas, em nenhum caso poderão ter seu acesso restrito;*
- III. *Área total do lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;*
- IV. *Arruamento: é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;*
- V. *Desmembramento: é a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;*
- VI. *Equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;*
- VII. *Equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;*
- VIII. *Faixa não edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;*
- IX. *Loteamento: é a subdivisão da área em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;*
- X. *Remembramento: é a fusão de lotes com o aproveitamento do sistema viário existente;*
- XI. *Via de circulação: é a via destinada à circulação de veículos e pedestres;*
- XII. *Alinhamento: a linha divisória entre o terreno de propriedade particular e o logradouro público;*
- XIII. *Área de logradouro público: é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, alamedas, praças, etc...*
- XIV. *Áreas institucionais: é a área destinada aos equipamentos comunitários e aos equipamentos urbanos, tais como: educação, saúde, cultura, lazer, serviço de esgoto, energia, etc...*
- XV. *Lote: é a parcela de terra, com pelo menos um acesso a via pública destinada à circulação, geralmente de loteamento ou desmembramento.*

### **CAPÍTULO III** **DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS**

#### **SEÇÃO I** **Dos Parcelamentos para Fins Urbanos**

**Artigo 4º** - *Somente será permitido o Parcelamento do Solo para fins urbanos em zonas urbanas, devidamente definido em Lei Municipal de Perímetro Urbano, quando:*

- I. *Encontrarem-se justaposto à malha urbana parcelada e ocupada,*
- II. *A área parcelada estiver com o mínimo de 50% (cinquenta por cento) do total dos lotes situados dentro do perímetro urbano da sede os quais encontrem-se edificados.*
- III. *Todo o entorno do loteamento proposto possua a terminação da quadra em uma via pública com caixa de rua padrão do município.*

**Artigo 5º - Não será permitido o parcelamento do solo:**

- I. *Na zona rural salvo para fins rurais e para usos permissíveis especificados na lei de Zoneamento;*
  - II. *Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas às medidas saneadoras e assegurando o escoamento das águas;*
  - III. *Nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d’água”, sejam qual for a sua situação topográfica;*
  - IV. *Na faixa de 20 metros para cada lado, a congelar pelo período de dez anos situados ao longo da PRC-163.*
  - V. *Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;*
  - VI. *Nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 15 % (quinze por cento);*
  - VII. *Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a prefeitura municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;*
  - VIII. *Em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o escoamento natural das águas e abastecimento público, critério do órgão estadual competente e a anuência da prefeitura municipal;*
  - IX. *Em terrenos situados em áreas considerados reservas ecológicas, de acordo com a resolução do Conselho Nacional de Meio-Ambiente – CONAMA;*
  - X. *Em terrenos onde existe degradação da qualidade ambiental, até sua correção;*
  - XI. *Em faixa de 15 m (quinze metros) para cada lado das redes de alta tensão, das ferrovias rodovias e outros de maiores exigências dos órgãos competentes;*
  - XII. *Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana.*
- a) *a área corresponde à faixa de proteção deverá ser cedida à Prefeitura Municipal no ato da aprovação do loteamento, podendo ser considerada no cômputo da percentagem exigida no Inciso II do Artigo 22 desta Lei, em até 10% (dez por cento) do total a ser cedido, sem ônus para a Prefeitura.*

~~XVI. – Em áreas inferiores a 25.000,00 m2~~

XIII – Em áreas inferiores a 15.000m2. (Alterado pela Lei Complementar nº 010/2010, de 14 de dezembro de 2010).

*Parágrafo Único - Casos omissos o Conselho de Desenvolvimento Municipal deverá ser convocado.*

**Artigo 6º - Não será permitido o desmembramento:**

- I. Em áreas que interfiram e ou comprometam a continuidade das vias de circulação;*
- II. Em áreas incluídas em estudos da prefeitura que visem o interesse do poder público;*
- III. Em áreas inferiores ao lote mínimo permitido, conforme a lei do zoneamento;*
- IV. Em áreas suburbanas e de zona rural;*

## **SEÇÃO II**

### **Dos Parcelamentos para Fins Rurais**

**Artigo 7º - Não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Rural do Município.**

§ 1º. A Zona Rural somente poderá ser parcelada para fins de exploração agropecuária e usos permissíveis para ela especificados na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

§ 2º. O parcelamento da Zona Rural deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

§ 3º. O parcelamento da Zona Rural deverá atender aos seguintes requisitos:

- I. Será registrada uma reserva florestal legal bem como as áreas de preservação permanente dentro do próprio imóvel, ou através das demais opções prevista no código florestal brasileiro, preferentemente em uma única área, previamente aprovada pelo Instituto Ambiental Do Paraná - IAP;*
- II. As estradas de acesso às parcelas deverão ter pistas de rolamento com larguras de 7,00 (sete) metros de leito;*

- III. *Fica proibido o plantio de cultivos perenes, reflorestamento, bem como construção de cercas e outras benfeitorias com a distância de 2,0 (dois) metros, iniciando-se o espaço do término do leito das respectivas estradas;*
- IV. *Para efeitos de conservação da estrada, passam as mesmas a ter uma faixa de domínio de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), considerando-se o eixo do leito, para a direita e para a esquerda;*
- V. *Será de responsabilidade do Município, a manutenção e conservação do leito da estrada, utilizando-se para tal, da faixa de domínio especificada no item II, deste parágrafo.*

*§ 4º. Na zona rural os serviços de abastecimento de água será de responsabilidade das associações de usuários de água.*

### **SEÇÃO III**

#### ***Dos Parcelamentos Para Fins Industriais***

**Artigo 8º** - *Para o parcelamento de imóveis com fins industriais os lotes terão, no mínimo, 800 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados) de área e 20 m (vinte metros) de testada conforme Lei de Zoneamento.*

**Artigo 9º** - *No parcelamento para fins industriais é obrigatório à reserva de área para implantação de equipamentos comunitários e para proteção ambiental conforme as disposições da Lei Federal nº 6.766/79 – Art. 4º, parágrafo 1º.*

**Artigo 10º** - *Os parcelamentos para fins industriais localizados ao longo de rodovias ou estradas, ou ferrovias poderão utilizar, para o cálculo de área de proteção ambiental mencionada no artigo anterior, parte de área não edificável referente às faixas de domínio nas rodovias e ferrovias em até 10%.*

**Artigo 11** - *A execução de parcelamento destinado ao uso industrial poderá ser de iniciativa do Poder Público Municipal ou de outras instâncias de governo, desde que sejam localizados nas zonas adequadas, e os projetos estejam de acordo com as exigências desta Lei, Lei de Zoneamento Urbano, observando as disposições específicas da legislação federal.*

**Artigo 12** - *Caso a iniciativa da execução de parcelamento para uso industrial seja do Poder Público Municipal, caberá a este:*

- I. *Promover o arruamento, demarcar os lotes e executar os serviços de pavimentação e meio-fio de acordo com as exigências da legislação municipal competente.*

**Artigo 13** - *Não será permitido o parcelamento do solo em faixa de 15 m (quinze metros) para cada lado das redes de alta tensão, das ferrovias, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos competentes.*

**Parágrafo Único** – *Em terrenos onde for necessária a sua preservação, a área correspondente à faixa de proteção deverá ser cedida à Prefeitura Municipal no ato da aprovação do loteamento, podendo ser considerada no cálculo da percentagem exigida no Inciso II do Art 23º desta Lei, em até 10% (dez por cento) do total a ser cedido, sem ônus para a Prefeitura.*

#### **SEÇÃO IV**

#### **DOS PARCELAMENTOS PARA FINS DE CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS**

**Artigo 14** - *A aprovação de novos condomínios fechados seguirá os parâmetros urbanísticos desta lei, não podendo ser implantados em área superior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados).*

**Parágrafo Único** - *Excepcionalmente será admitido condomínios fechados com dimensões maiores da determinada neste artigo, após parecer da Municipalidade, e desde que sejam respeitadas as diretrizes de arruamento definidas pela Prefeitura Municipal.*

**Artigo 15** - *Em todo Condomínio Fechado deverão ser obedecidas, para as frações ideais, as dimensões mínimas definidas para o parcelamento do solo nas respectivas zonas urbanas da Lei Municipal de Zoneamento.*

**Artigo 16** – *Entre 2 (dois) ou mais condomínios fechados deverá ser respeitada uma distância mínima de 200,00 m. (duzentos metros), com no mínimo uma via de circulação entre os mesmos, atendendo às necessidades do sistema viário municipal e lei do Sistema Viário.*

**Artigo 17** – *As divisas dos condomínios horizontais fechados deverão ser feitas com lotes*

*de frente e abertos para a via oficial.*

**Artigo 18** – *Deverão ser previstas áreas para estacionamento de veículos para visitantes no interior dos condomínios fechados.*

**Artigo 19** – *O projeto de condomínio fechado deverá atender os requisitos técnicos, urbanísticos, sanitários e ambientais definidos nesta lei.*

**Artigo 20** – *Ao ser registrado no Registro de Imóveis, deverá ser especificado no projeto do condomínio fechado a condição de uso da área somente para este fim.*

**Artigo 21** – *Os condomínios fechados existentes e não regularizados terão o prazo de 5 anos para adaptação a esta legislação*

#### **CAPÍTULO IV** **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS**

**Artigo 22** – *Os novos loteamentos, inclusive para condomínios horizontais, deverão seguir os seguintes requisitos;*

- I. Só poderão ser loteados áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade a critério da prefeitura municipal;*
- II. O proprietário da área cederá à prefeitura municipal, sem ônus para esta, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, que correspondem às áreas destinadas ao sistema de circulação, (20%); à implantação de equipamento urbano e comunitário (5%); bem como a espaços livres de uso público (10%), salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem prevista neste item poderá ser reduzida para até 20% respeitando-se sempre a área destinada a equipamentos comunitários.*
  - a) Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e edifícios para administração pública.*
  - b) Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.*
  - c) Consideram-se espaços livres de uso público, para praças e áreas verdes.*
- III. As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;*

- IV. A hierarquia das vias deverá respeitar o plano do sistema viário;*
- V. Todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a prefeitura municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário da cidade, conforme mapa das diretrizes para o sistema viário;*

**Artigo 23** - *As vias da sede urbana do Município, são classificadas em estrutural, coletora e local, conforme Mapa do Sistema Viário Anexo (Prancha nº 20) e parte integrante desta Lei.*

**Artigo 24** – *As Vias Estruturais destinam-se à distribuição geral do trânsito e à interligação das principais áreas urbanas.*

**Artigo 25** - *As Vias Coletoras têm a função de desviar o tráfego pesado originado dos acessos rodoviários, evitando a circulação destes veículos pelo centro da cidade.*

**Parágrafo Único** - *Deverá ser elaborado projeto do contorno sul, para evitar a circulação de tráfego pesado pelo centro da cidade.*

**Artigo 26** - *As Vias Locais tem como função dar acesso às propriedades, implicando em pequeno volume de tráfego.*

**Artigo 27** - *As novas vias, a serem traçadas nas Zonas de Ocupação Orientada, Zonas de Incentivo a Industrialização e Zona de Ocupação Controlada, deverão articular-se ao arruamento existente, respeitando-se as dimensões mínimas definidas a seguir e de acordo com os Anexos III e IV desta Lei:*

**I - Vias Locais**

- a - Caixa de via: 15,00m*
- b - Caixa de rolamento: 9,00m*
- c - Faixa de rolamento: 3,50m*
- d - Estacionamento: 2,00m (só de um lado)*
- e - Passeio: 3,00m*
- f - Circulação pedestres: 1,50m ; 1,00m*
- g - Gramado: 0,50m*

**II - Vias Coletoras e Estruturais**

- a - Caixa de via: 20,00m*
- b - Caixa de rolamento: 12,00m*
- c - Faixa de rolamento: 3,50m*
- d - Estacionamento: 2,50m*



- e - Passeio: 4,00m*
- f - Circulação pedestres: 2,00m ; 1,00m*
- g - Gramado: 1,00m*

*§ 1º - Quando houver necessidade de prolongamento das Ruas Uruguaiana, São Gabriel, Pelotas, Santa Rosa, Cruz Alta, Cachoeira, Santa Cruz, Taquari, Gaspar Martins, São Leopoldo e Av. Santa Maria, serão mantidas as dimensões hoje existentes.*

*§ 2º - Os perfis das vias são partes integrantes desta Lei.*

*§ 3º - As vias coletoras poderão terminar nas divisas do terreno a arruar quando o seu prolongamento estiver previsto no Sistema Viário e quando interessar ao município, devendo ser adotado, provisoriamente, o balão de retorno.*

*§ 4º - As vias locais poderão terminar em balão de retorno, com diâmetro mínimo igual a 18,00 m, e ter sua secção transversal reduzida até o mínimo de 12,00 m, em condições especiais.*

*§ 5º - Serão respeitadas as secções transversais definidas pela Prefeitura até a data de aprovação desta Lei.*

*III - As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, deverão ter largura mínima de 5% (cinco por cento) do comprimento total e nunca inferior a 4m (quatro metros):*

- a) rampa máxima da via exclusiva de pedestre, 8% (oito por cento).*

**Artigo 28** – *São exigências de infra-estrutura para loteamento de solo urbano as seguintes obras além das exigências da Lei Federal nº 6.766/79 no Art 2º parágrafo 5º:*

- a) todas as vias constantes no loteamento deverão receber, no mínimo, terraplanagem e pavimentação em revestimento primário, em todas as ruas do loteamento;*
- b) galerias de águas pluviais com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros;*
- c) rede de abastecimento de água, padrão Municipal;*
- d) rede de energia elétrica e de iluminação pública, padrão Copel;*
- e) marcação das quadras e dos lotes;*
- f) outras obras de infra-estrutura que a Prefeitura julgar necessárias.*

*I - Os parcelamentos situados ao longo de rodovias e ferrovias federais, estaduais ou municípios deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15 m (quinze metros);*

*II - As áreas mínimas dos lotes bem como as testadas válidas para lotes em novos loteamentos são as estipuladas na Lei de Zoneamento, sendo:*

***Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal***

### **OBSERVAÇÕES:**

- (1) Em caso de lote de esquina é considerado afastamento frontal necessário, à fachada principal da edificação e o recuo da fachada lateral será de no mínimo 2,50 m.*
- (2) O afastamento frontal é facultado, em todas zonas, para os usos de comércio e serviços.*
- (3) O afastamento lateral e de fundos será dispensado para edificações de até 02 (dois) pavimentos se não houver aberturas. Havendo aberturas, terá no mínimo 1,5 m (Um metro e cinquenta centímetros).*
- (\*) Nesta zona é permitida a implantação de conjuntos habitacionais e loteamentos populares, e as dimensões mínimas dos lotes poderão ser: testada = 10,00 metros; área = 250,00 m<sup>2</sup>.*
- (4) Obrigatório para edificações com mais de 1 (um) pavimento e para quaisquer edificações na ZII.*
- (5) A Zona Rural do município atenderá ao parâmetro mínimo de parcelamento do INCRA;*

*§ 1º - A Prefeitura Municipal exigirá para a aprovação do loteamento a reserva de faixa não edificável, quando conveniente e necessário na frente, lado ou fundo do lote para a rede de água e esgoto e outros equipamentos.*

*§ 2º - Nos conjuntos habitacionais, os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva aprovação.*

*§ 3º - Todas as vias do loteamento deverão ser arborizadas de acordo com as espécies e diretrizes do órgão competente, sendo uma árvore por lote.*

*III - Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário recebendo, no mínimo, meio-fio, rede de abastecimento de água, galerias de água pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública e a marcação das quadras e lotes;*

- a) nas áreas sujeitas à erosão, as exigências deste inciso serão complementadas com pavimentação das vias e outras consideradas necessárias ou adequadas à contenção da erosão urbana.*

*IV – Os parcelamentos situados ao longo de rodovias e ferrovias federais, Estaduais ou municipais, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15 m (quinze metros).*

**Artigo 29** – Os condomínios aprovados anterior a esta lei deverão se adaptar aos critérios definidos nesta lei num prazo de 5(cinco) anos

## **CAPÍTULO V** **DA CONSULTA PRÉVIA**

**Artigo 30** - O interessado em elaborar projetos de loteamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário da área ou representante legal;
- II. Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:2000 (um por dois mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:
  - a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
  - b) localização dos cursos d'água, áreas sujeita a inundações, bosques, arvores de grande porte e construções existentes;
  - c) arruamentos, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000 m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
  - d) esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.
- III. o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- IV. planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:10.000 (um por dez mil) com indicações do norte magnético, da área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referencia.

**Parágrafo Único** – As pranchas de desenho devem obedecer a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas e técnicas – ABNT.

**Artigo 31** – Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais Legislações Superiores, após consultados órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia.

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

- II. *A fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a lei de zoneamento;*
- III. *Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários das áreas livres de uso público e das áreas verdes;*
- IV. *As faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;*
- V. *Relação dos equipamentos urbanos que deverá ser projetados e executados pelo interessado.*

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

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

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

## **CAPÍTULO VI**

### **DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO**

**Artigo 32** – *Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:*

*§ 1º - Planta de situação da área a ser loteada, na escala exigida pelo Inciso II do Art. 30 em 2 (duas) vias com as seguintes informações:*

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

*§ 2º - Os desenhos do Anteprojeto de Loteamento, na escala 1:2.000 (um por dois mil), em 2 (duas) vias com as seguintes informações:*

- I. Orientação magnética e verdadeira;*
- II. Subdivisão das quadras em lotes, com respectivas dimensões e numerações;*
- III. Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;*
- IV. Sistema de vias com respectivas larguras;*
- V. Curvas de nível, atuais e projetadas, som equidistância de 1 m (um metro);*
- VI. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação.*

- a) *os perfis transversais serão apresentados na escala 1:50 (um por cinquenta) e a longitudinal na escala 1:500 (um por quinhentos);*
- VII. *Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curva e vias projetadas;*
- VIII. *A indicação das áreas que perfazem, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio do Município, e outras informações, em resumo, sendo:*
  - a) *área Total do Parcelamento;*
  - b) *área Total dos Lotes;*
  - c) *área Pública, a saber:*
    - *área destinada à circulação;*
    - *áreas institucionais;*
    - *áreas destinadas a Equipamentos Comunitários e Equipamentos Urbanos;*
    - *praças e jardins.*

*§ 3º - As pranchas de desenho devem obedecer ao modelo da Prefeitura.*

*§ 4º - O prazo máximo para estudos e aprovação do anteprojeto, depois de cumpridas todas as exigências da prefeitura Municipal pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.*

## ***CAPÍTULO VII DO PROJETO DE LOTEAMENTO***

***Artigo 33 –*** *Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:*

*§ 1º Plantas e desenhos exigidos nos parágrafos 1º e 2º do Artigo 32 desta Lei, em 4 (quatro) vias.*

*§ 2º Memorial Descritivo, em 4 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:*

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

VI. *Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total da área pública, discriminando as áreas de sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamento comunitários total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens em relação à área total do loteamento.*

§ 3º - *Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento, as seguintes peças gráficas, referentes a obras de infra-estrutura exigida, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:*

- I. *Anteprojeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias e conservação dos novos logradouros;*
- II. *Anteprojeto da rede de abastecimento d'água e sistema de esgotamento sanitário;*
- III. *Anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;*
- IV. *Anteprojeto de outras infra-estruturas que a prefeitura municipal julgue necessárias.*
- V. *Planta do terreno com a localização do teste de percolação e laudo geotécnico assinado por profissional habilitado e credenciado:*
  - a) *o loteador deverá informar o órgão competente municipal com antecedência de dez dias, a data e hora da realização dos testes de percolação e geotécnico.*

§ 4º - *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 pelo Instituto Brasileira de Geografia e Estatística – IBGE.*

§ 5º - *Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o ultimo mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, desta região e o número do seu registro na Prefeitura.*

§ 6º - *Deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em 2 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:*

- I. *O compromisso do loteador quanto à execução das obras de infra-estrutura, enumerando-as;*
- II. *O prazo da execução da infra-estrutura, constante nesta lei;*

- III. *A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executada as obras previstas no § 3º do art 28º desta lei;*
- IV. *A possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las em juízo, mensalmente, de acordo como a lei federal;*
- V. *O enquadramento do lote no mapa de Zoneamento, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.*

*§ 7º - Documentos relativos a áreas em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:*

- I. *Título de propriedades,*
- II. *Certidões negativas de tributos municipais.*

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

## **CAPÍTULO VIII**

### **DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO**

**Artigo 34** – *O pedido de desmembramento e remembramento serão feitos mediante requerimento do interessado a Prefeitura Municipal, acompanhada de título de propriedade, certidão negativa de débitos do proprietário e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:*

- I. *Situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;*
- II. *Tipo de uso predominante no local;*
- III. *Áreas e testadas mínimas, determinadas por esta lei, válidas para a(s) zona(s) a qual esta afeta o imóvel;*
- IV. *Divisão ou agrupamento de lotes, com respectivas áreas;*
- V. *Dimensões lineares e angulares;*
- VI. *Perfis do terreno;*
- VII. *Indicações das edificações existentes.*

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

**Artigo 35** - *Depois de examinada e aceita a documentação, será concedido “Licença de Desmembramento e Remembramento” para averbação no Registro de Imóveis.*



**Parágrafo Único** – Somente após averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para a construção ou edificação nos mesmos.

**Artigo 36** - A aprovação do projeto a que se refere Artigo anterior só poderá ser permitida quando:

- I. Os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme lei de Zoneamento;
- II. Parte restante do lote ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em lei.

**Artigo 37** - O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo interessado, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30(trinta) dias.

## **CAPÍTULO IX**

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

**Artigo 38** - Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

- I. exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada como anteprojeto;
- II. exame de todos os elementos apresentados, conforme exigências do capítulo VII.

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

§ 2º - A Prefeitura Municipal, disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se ouvidas as autoridades o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público (Decreto Federal nº 3.079 de 15/09/38).

**Artigo 39** - Aprovado o projeto de loteamento e deferido a Prefeitura baixará Decreto de Aprovação de Loteamento e expedirá o Alvará de Loteamento.

**Parágrafo Único** – No Decreto de Aprovação de Loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizados, os

*prazos de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato do Registro.*

**Artigo 40** - *O loteador deverá apresentar à Prefeitura Municipal antes da liberação do Alvará de Loteamento, os seguintes projetos de execução, previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducar a aprovação do projeto de loteamento.*

- I. Projetos detalhados de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios e sarjetas.*
- II. Projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;*
- III. Projeto de abastecimento de água potável;*
- IV. Projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;*
- V. Projeto da rede de distribuição de gás, quando este conste no memorial descritivo ou no anteprojeto;*
- VI. Os projetos de execução, citados neste artigo, deverão se acompanhados de:*
  - a) orçamento;*
  - b) cronograma físico financeiro*
  - c) memorial descritivo*
  - d) memorial de calculo*

**Artigo 41** – *No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:*

- I. Executar as obras de infra-estrutura referidas no Art. 28 desta lei, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto no parágrafo 2º deste artigo;*
- II. Executar as obras de consolidação e arrimo para boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitária do terreno a arruar;*
- III. Facilitar a fiscalização permanente da prefeitura durante a execução das obras e serviços;*
- IV. Não efetuar vendas de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infra-estrutura e da assinatura da caução, a que se refere o Art. 43, para garantia da execução das obras;*

- V. *Não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras revistas nos incisos I e II deste artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta lei ou assumidas no termo de compromisso;*
- VI. *Utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência desta lei.*

*§ 1º - As obras que constam no presente Artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.*

*§ 2º - O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os Incisos I e II deste Artigo será combinado, entre o loteador e a Prefeitura, quando da aprovação do projeto de loteamento, não podendo ser, este prazo, superior a 12 (doze) meses.*

**Artigo 42** – *No Termo de Compromisso deverão constar especificamente às obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para a sua execução, devidamente assinado com reconhecimento da assinatura do loteador.*

**Artigo 43** – *Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana exigida para o loteamento, antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.*

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

- I. *A prefeitura poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos;*
- II. *Concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura exigidas para o loteamento, a prefeitura liberará as garantias de sua execução.*

**Artigo 44** – *Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando:*

- I. *Título de propriedade do imóvel;*
- II. *Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20(vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;*
- III. *Certidões negativas;*
  - a) *de Tributos Federais, Estaduais e Municipais incidentes sobre o Imóvel;*
  - b) *de ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10(dez) anos;*
  - c) *de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.*

*IV. Certidões:*

- a) dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10(dez) anos;*
- b) de ações pessoais relativas ao loteador pelo período de 10(dez) anos;*
- c) de ônus reais relativos ao imóvel;*
- d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10(dez) anos.*

*V. Cópia do ato de aprovação do loteamento;*

*VI. Cópia do termo de compromisso e cronograma de execução das obras exigidas;*

*VII. Exemplar do modelo de contrato de compra e venda;*

*VIII. Declaração do cônjuge do requerente de que consente o registro do loteamento.*

*§ 1º - No ato do registro do projeto de loteamento, loteador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme Inciso II do Art. 22 desta Lei.*

*§ 2º - No ato do registro do projeto será averbada a área caucionada no que diz respeito o Art 43.*

*§ 3º - O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.*

**Artigo 45** - *Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererão a Prefeitura através de requerimento que seja feita à vistoria através de seu órgão competente.*

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

*§ 2º - Após a vistoria a Prefeitura expedirá um Laudo de Vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais baixará também o Decreto de Aprovação de Implantação do Traçado e Infra-estrutura de Loteamento.*

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

**Artigo 46** - Esgotados os prazos previstos, casos não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal executa-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma do Art. 43 do que se constituirão em bem público do Município.

**Artigo 47** - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes antigos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original;

§ 1º - Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o dispositivo na Lei, para que seja a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal.

§ 2º - Quando houver mudanças substanciais do Plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do Alvará ou do decreto de Aprovação expedindo-se então o novo Alvará e baixando-se novo Decreto.

**Artigo 48** - A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal, quanto à eventuais referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

## **CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES PENAIS**

**Artigo 49** – Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa todo aquele, que a partir da data de publicação desta Lei:

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

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

*§ 1º - A multa que se refere este Artigo corresponderá de 100(cem) vezes o maior VRM (Valor de Referência do Município).*

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

*§ 3º - A reincidência específica da infração acarretará ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, e assim subsequente, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades, e construir no Município pelo prazo de 10 (dez) anos.*

**Artigo 50** - *Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal após a publicação desta lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela Prefeitura Municipal para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar o projeto de regularização para aprovação e 60 (sessenta) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.*

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

**Artigo 50** - *São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura e os Vereadores que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas as licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.*

## **CAPÍTULO XI**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 51** - *São passíveis de punição a bem do serviço público os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando a presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.*

**Artigo 52** – Os loteamentos e desmembramento de terrenos efetuados sem aprovação da Prefeitura, inscritos no Registro de Imóveis, em época anterior a presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por profissional da prefeitura Municipal habilitado na área de Engenharia Civil ou Arquitetura e Urbanismo perfeitamente em dia com o Registro no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura para aprovação ou não sob ótica desta lei.

§ 1º - A aprovação do desmembramento do loteamento, será feito mediante Decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato do grupo de trabalho, a que se refere o capítulo deste Artigo.

§ 2º - A aprovação estará condicionada ao pagamento da multa prevista no Capítulo X desta Lei, à cessão de áreas para fins de utilidade pública, ou o correspondente em dinheiro, a época das primeiras alienações.

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

§ 4º - Caso o Conselho de Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor composto por representantes da sociedade civil e equipe técnica da prefeitura, constate que o loteamento ou desmembramento não possua condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito, solicitando que o Departamento Jurídico seja autorizado a pleitear a anulação do mesmo caso tenha sido registrado junto ao Registro de Imóveis.

**Artigo 53** – São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

- I. Anexo I – Mapa de Parcelamento
- II. Anexo II – Hierarquia do Sistema Viário
- III. Anexo III – Perfis de Arruamento – Vias Coletoras e Estruturais
- IV. Anexo IV – Perfis de Arruamento – Vias Locais

**Artigo 54** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogando as demais disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito do Município de Quatro Pontes, Estado do Paraná, em 22 de dezembro de 2008.

***Jair Majolo***  
***Diretor do Departamento***  
***de Administração***

***SILVESTRE KUHN***  
***PREFEITO MUNICIPAL***