**LEI Nº 2568/2021**

**Disciplina as formas de parcelamento e de remembramento do solo para fins urbanos e dá outras providências.**

A Câmara Municipal de Vereadores aprovou, e eu**, Luis Carlos Turatto,** Prefeito de Dois Vizinhos, sanciono a seguinte,

**LEI**:

CAPÍTULO I
DOS OBJETIVOS E DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I
Dos Objetivos

**Art. 1º** Esta Lei tem por finalidade disciplinar as formas de parcelamento e de remembramento do solo para fins urbanos, sendo elaborada com observância da atual redação, com fundamento nas Lei Federal n.º 6.766/79, Lei Federal n.º 12.651/12 e Lei Federal 13.465/17, Lei do Plano Diretor Municipal e demais normas Federais e Estaduais relativas à matéria e visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade.

**§ 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 do Perímetro Urbano do Município.

**§ 3º** Considera-se Zona Rural, para fins de aplicação desta Lei, aquela pertencente ao Município de Dois Vizinhos, localizada fora dos limites das áreas urbanas definidas na Lei do Perímetro Urbano do Município.

**§ 4º** O disposto na presente Lei aplica-se igualmente aos condomínios em geral.

**§ 5º** A presente lei não se aplica para o parcelamento executado fora do perímetro urbano ou da zona de urbanização específica, sendo considerado parcelamento em área rural, sua regulamentação se dará pelas normas federais vigentes.

**§ 6º** Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos e da regularização fundiária em áreas urbanas deverão ser observadas as diretrizes gerais da política urbana enumeradas no Art. 2º da Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade), Lei Municipal 2.306/2019 (REURB) e os princípios constantes da Lei do Plano Diretor do Município de Dois Vizinhos.

**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 de Dois Vizinhos;
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 Município, dependerá de aprovação e autorização, após expedido o Alvará de Implantação ou Certidão emitidos pelo Poder Público Municipal, devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no Capítulo V da Lei n.º 6.766/79 e o CONCIDADE – Conselho da Cidade de Dois Vizinhos.

**§ 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.

**§ 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** É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante autorização dos órgãos competentes.

**§ 4º** As adições ou unificações de duas ou mais glebas, chácaras ou lotes urbanos destinados à edificação também são regidas por esta lei.

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 pelo Poder Público concedendo licença para a execução de serviços e obras; III - *arruamento:* logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;
IV - *área preservação permanente de fundo de vale:* área do loteamento destinada à proteção de nascentes e dos cursos d'água;
V - *área pública:* áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares; também é aquela área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;
VI - *área líquida loteável:* 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 como área pública;
VII - *área total dos lotes:* é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;
VIII - *área total do parcelamento*: área abrangida pelo loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal, de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;

IX - *área verde:* bosques de mata nativa representativos da flora do Município, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;
X – *as built:* termo em inglês que significa "Como Construído". Trata-se de um projeto com representações técnicas, com todas as alterações e modificações promovidas durante a construção ou reforma de um imóvel; XI – *bolsão de retorno ou cul de sac*: espaço para manobras e retorno de veículos em ruas sem saídas;
XII - *caixa de via:* distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;
XIII – *chácara:* área de terras delimitada, dentro do perímetro urbano, com casa de moradia, com pequenas quantidades de plantações, criação de animais e/ou outras atividades;
XIV - *condomínios urbanísticos comerciais e industriais:* modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros ou não, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e outros;
XV - *condomínios urbanísticos residenciais:* 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;
XVI - *desmembramento:* é a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
XVII - *desdobro:* parcelamento de um lote em dois;
XVIII - *equipamentos comunitários:* são instalações públicas destinadas à educação, cultura, lazer, saúde, segurança, assistência social e similares;
XIX - *equipamentos urbanos:* são instalações de infraestrutura urbana básica como: abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem de águas pluviais, distribuição de energia elétrica, iluminação pública, telefonia, rede lógica e outras de interesse público;
XX - *espaços livres:* áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação, lazer, esportivas, atividades ao ar livre, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;
XXI - *faixa não edificável:* área do terreno onde não será permitida qualquer construção;
XXII - *fração ideal:* parte inseparável de um lote ou outra parte comum, considerada para fins de ocupação; XXIII - *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 da via de maior hierarquia;
XXIV - *gleba:* área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
XXV - *infraestrutura básica:* equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação;
XXVI - *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;
XXVII - *lote:* parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com acesso ao logradouro e servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei Sobre o Parcelamento do Solo Urbano para a zona a que pertence; XXVIII - *loteamento:* é a subdivisão de glebas, chácaras e conjuntos de lotes da mesma quadra, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes, bem como respeito às diretrizes de arruamento;
XXIX - *passeio ou calçada:* parte do logradouro ou via de circulação destinada ao tráfego de pedestres;
XXX - *pista de rolamento:* parte da via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais

faixas para o tráfego e estacionamento de veículos;
XXXI - *placas toponímicas:* são placas contendo o nome dos logradouros e demais informações nela constantes. Atribui-se o nome Conjunto Toponímico ao conjunto de poste metálico e placas toponímicas com seus elementos de fixação, conforme padrões determinados pela Administração Municipal;
XXXII - *profundidade do lote:* distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;
XXXIII - *quadra:* terreno circundado total ou parcialmente por vias de circulação dotadas de infraestrutura, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
XXXIV - *remembramento ou unificação*: é a fusão de glebas, chácaras ou lotes com aproveitamento do sistema viário existente;
XXXV - *talvegue:* linha sinuosa definida pela sucessão dos pontos de maior profundidade ao longo do leito de um curso d'água;
XXXVI - *testada:* dimensão frontal do lote;
XXXVII - *via de acesso:* área de uso comum destinada à circulação de veículos e ao acesso às unidades de condomínios horizontais;
XXXVIII - *via de circulação:* avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

**Art. 5º** O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação federal, estadual e municipal pertinente.

**Art. 6º** O parcelamento do solo urbano subordina-se às diretrizes do Plano Diretor, da Lei de Zoneamento e Uso e da Ocupação do Solo Urbano e da Lei do Sistema Viário, quanto à destinação e à utilização das áreas parceladas, de modo a garantir o desenvolvimento urbano integrado.

**Parágrafo único.** O Município não aprovará loteamento de glebas fora do perímetro urbano, cuja implantação exija execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, nas áreas adjacentes, salvo se:
I - tais obras e serviços forem executados pelo loteador, às suas próprias custas;
II - a gleba se localizar em área propícia para urbanização, segundo as diretrizes de desenvolvimento urbano decorrentes do planejamento municipal, sem originar situações que caracterizem degradação ambiental;
III – devidamente analisados e aprovados pelo CONCIDADE.

**Art. 7º** Considera-se loteamento, a subdivisão da gleba, chácaras e conjunto de lotes da mesma quadra, destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamentos, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Art. 8º** Considera-se desmembramento, a subdivisão de gleba, chácaras ou lotes urbanos em lotes destinados a 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.

**Art. 9º** Considera-se remembramento a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel.

**Art. 10.** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas assim definidas por Lei Municipal.

**§ 1º** Os loteamentos e desmembramentos só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de

acordo com a Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e demais normas vigentes.

**§ 2º** Não será permitido o parcelamento do solo:
I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, salvo se previamente licenciados e aprovados, poderão ser aterrados e drenados, com acompanhamento ou por iniciativa da autoridade Municipal competente;
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 % (trinta por cento), antes de atendidas as exigências específicas da autoridade Municipal competente;
IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem edificações;
V - em áreas de preservação ecológica, com cobertura arbórea, sem parecer prévio das autoridades competentes e naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
VI - em áreas de Preservação Ambiental, assim definidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano;
VII - em áreas de riscos, assim definidas em lei municipal;
VIII - em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;
IX - nos topos de morros, montes, montanhas e serras, acima da cota máxima de 20,00 m (vinte metros) do nível do logradouro público lindeiro, salvo se garantidas as condições de preservação ambiental, com acompanhamento da autoridade competente;
X - área de manancial, ou que as águas convirjam para tal;
XI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;
XII - onde não seja possível o esgotamento sanitário, seja mediante rede coletora ou fossa séptica, conforme determinação do órgão responsável;
XIII - Ser criados loteamentos em que resultem vazios urbanos.

**§ 3º** Salvo se, nos casos previstos no artigo anterior forem autorizados pelos órgãos ambientais competentes.

## CAPÍTULO II
## DOS LOTEAMENTOS

### Seção I
### Dos Requisitos Urbanísticos Gerais

**Art. 11.** 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 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 de circulação;
V - distribuição de equipamentos comunitários fundamentados na demanda e favorecendo a acessibilidade.

### Seção II
### Das Quadras e Lotes

**Art. 12.** O comprimento da quadra não poderá ser superior a 150,00 m (cento e cinquenta metros) e, não inferior à 40,00 m (quarenta metros) e sua largura mínima de 20,00 m (vinte metros) e máxima

de 150,00 m (cento e cinquenta metros) exceto nos loteamentos para fins industriais e em outros casos específicos, quando a extensão da quadra poderá ser definida pela Prefeitura, atendendo as necessidades do sistema viário.

**Art. 13.** Os lotes terão área mínima nunca inferior a 200,00 $m^2$ (duzentos metros quadrados) e com testada nunca inferior a 10,00 m (dez metros) e estar de acordo com as definições e pelos parâmetros estabelecidos pela Lei Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano para a zona em que se situa, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica para conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados por órgãos públicos competentes.

**§ 1º** Todos os lotes de esquina deverão ser chanfrados em 2,00 m (dois metros) cada testada. E em loteamentos industriais o chanfro deverá ser de 3,00 m (três metros) em cada testada.

**§ 2º** Deverá ser respeitada a distância mínima de 3,00 m (três metros), entre o fundo do lote e a Área de Preservação Permanente – APP e se as condições topográficas permitirem deverá ser implantada pelo loteador a ciclovia no local, ou conforme determinação ambiental do órgão competente.

**Art. 14.** Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas nos lotes ou quadras que o adquirente da unidade isolada (lote), venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

Seção III
Do Sistema Viário e Infraestrutura

**Art. 15.** O loteador é responsável pela execução e pelos custos das obras e instalações de:
I - demarcação de lotes, vias e áreas não-edificáveis, a serem transferidos para o domínio do Município; II - demarcação e sinalização das áreas de proteção ambiental;
III - abertura e terraplenagem das vias de circulação; IV - rede de saneamento sanitário;
V - rede de abastecimento de água potável contendo no mínimo 01 hidrante em loteamentos a partir de 3 mil metros quadrados, conforme orientação do corpo de bombeiros.
VI - rede de drenagem de águas pluviais;
VII - rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública que deverá ser de LED (Diodo Emissor de Luz) com mínimo de 100 Watts de potência;
VIII - pavimentação com asfalto (tipo CBUQ ou concreto) das pistas de rolamento das vias de acesso e circulação, incluindo a construção de meio-fio, sarjetas, sinalização vertical e horizontal;
IX - muretas e muro de arrimo quando necessários;
X - arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público, atendendo diretrizes do Plano de Arborização do Município;
XI - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno;
XII - instalar placas toponímicas no padrão de ferro ou alumínio, sendo no mínimo 2 (duas) por esquina, conforme modelo fornecido pelo Departamento competente da Prefeitura de Dois Vizinhos;
XIII - o loteador deverá realizar o plantio de grama em leivas, com largura mínima de 0,50 m (cinquenta centímetros) paralelo ao meio-fio, em toda a extensão dos mesmos.

**§ 1º** Serão construídas rampas de acesso no meio-fio, junto às esquinas, para promover a acessibilidade universal, conforme normativa vigente e padrão estabelecido pela Administração

Municipal.

**Art. 16.** O arruamento deverá observar as determinações da Lei Municipal do Sistema Viário, devendo articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, harmonizar-se com o relevo do local e não poderão conter ruas sem saídas, salvo se conter bolsão de retorno.

**§ 1º** Articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas de acordo com as diretrizes viárias constantes no mapa da Lei Municipal do Sistema Viário.

**§ 2º** Harmonizar-se com a superfície topográfica local, com declividade máxima de 30% (trinta por cento).

**§ 3º** Estarem dimensionadas de acordo com o estabelecido na Lei do Sistema Viário.

**§ 4º** As ruas sem saída (com bolsão de retorno ou em "cul-de-sac") darão acesso a um máximo de 30 (trinta) lotes ou apresentarão uma extensão máxima de 100,00 m (cem metros) medida de outra via.

**§ 5º** Os bolsões de retorno (em "cul-de-sac") deverão ser executados com raio mínimo de 15,00 m (quinze metros) de diâmetro ou conforme planta e detalhes fornecidos pelo departamento Municipal competente.

**§ 6º** Quando não existir ligação do sistema viário existente até a área a ser loteada, a mesma deve ser devidamente pavimentada pelo empreendedor, seguindo as determinações da Lei do Sistema Viário, sem ônus ao Município.

**§ 7º** Nos loteamentos para fins industriais, ou em outros casos específicos, a pavimentação asfáltica, será em asfalto a quente tipo "CBUQ" em todas as vias.

**§ 8º** Quando necessário, a Prefeitura, com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo interessado, previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

**Art. 17.** A denominação dos logradouros públicos e particulares, assim como a numeração das edificações, é privativa do Executivo Municipal.

**Parágrafo único.** O loteador poderá sugerir a denominação das vias e logradouros, desde que verificado não haver a mesma denominação na área urbana e que as indicações sejam acatadas pela Administração.

**Art. 18.** No parcelamento em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) o prazo para a implantação das obras de infraestrutura poderá ser ampliado conforme Lei Federal n°. 11.445/2007, assim como poderá ser exigida somente a infraestrutura mínima, conforme previsto no Art. 6º da Lei Federal nº. 9.785/99:
a) vias de circulação com pavimentação poliédrica e meio-fio;
b) galerias das águas pluviais;
c) rede de abastecimento de água potável;
d) soluções para o esgotamento sanitário;
e) iluminação pública e energia elétrica domiciliar.

**Art. 19.** Na execução de obras de terraplanagem, deverão ser implantados pelo empreendedor, os sistemas de drenagem necessários para preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais, prevenindo a erosão, o assoreamento e as enchentes, conforme diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente.

**§ 1º** Quando a movimentação de terra do loteamento, causarem prejuízos a cidade, o loteador deverá providenciar a limpeza com caminhões-pipa, sem que acarrete ônus a municipalidade.

**§ 2º** A limpeza do logradouro público deverá ser permanentemente mantida pelo empreendedor da obra, enquanto esta durar e em toda a sua extensão.

**Art. 20.** A iluminação pública do loteamento deverá aplicar integralmente a tecnologia LED (Diodo Emissor de Luz) nas lâmpadas, conforme determinações expedidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, especificações determinadas pela Administração Municipal e aprovados pela COPEL.

**Parágrafo único.** A iluminação pública de que trata o caput do artigo 20, deverá ser ligada apenas a partir do início das edificações.

**Art. 21.** As galerias de água pluviais não deverão ter diâmetro mínimo inferior a 0,40cm (quarenta centímetros), sempre devendo ser feitas mediante cálculo pelo engenheiro.

**Parágrafo único**. As bocas de lobo deverão ser no mínimo de 0,40x1,00m (quarenta centímetros por um metro) – com caixa de bloco de concreto, e grade com ferro na bitola 1 1/4" – conforme modelo disponibilizado pelo Departamento competente.

**Art. 22.** O projeto paisagístico deverá atender o Plano Municipal de Arborização Urbana em vigor.

**Art. 23.** Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem as devidas liberações e/ou autorizações dos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal e Estadual.

**Parágrafo único.** Conforme mapa dos recursos Hídricos municipais.

Seção IV
Das Áreas Públicas

**Art. 24.** As áreas a serem doadas ao Município, a título de Áreas Públicas, serão formadas, no mínimo, por:
a) área para equipamentos comunitários ou urbanos;
b) área *non aedificandi*, quando houver, inclusive das rodovias e estradas municipais, nos termos da Lei Federal nº. 10.932/04 e da Lei Federal n°. 11.483/07;
c) área de circulação viária.

**Art. 25.** As áreas públicas destinadas para equipamentos comunitários e/ou urbanos não serão inferiores a 10% (dez por cento) da área total a ser parcelada e comercializada, e 3% (três por cento) para área verde, em cada caso específico, serão fixadas pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal desde que deliberadas e aprovadas pelo Departamento competente.

**§ 1º** Deverá ser priorizado, primeiramente, o sistema viário.

**§ 2º** Para parcelamento com área líquida loteável de até 3.000,00 m² (três mil metros quadrados), cuja gleba, chácara ou lote tenha sido desmembrada até a data desta Lei, desde que atendido de arruamento, de rede de energia elétrica, de água e saneamento, fica desobrigado ceder qualquer parcela de área ao município.

**§ 3º** Na zona urbana, salvo outra disposição do Plano Diretor Municipal ou em decorrência de estudos específicos sobre o lençol freático, as áreas de preservação ambiental ao longo dos cursos d'água e fundos de vales serão de acordo com a legislação ambiental vigente.

**§ 4º** as áreas de terras localizadas sob linha de transmissão de energia elétrica e entre as vias não serão computadas como área de arruamento, podendo ser doadas ao município observando-se uma redução de 50% (cinquenta por cento) no seu total.

**§ 5º** As áreas recebidas em doação poderão ser objetos de permuta, conforme interesse desta municipalidade e, conforme previsão do decreto que aprova o loteamento

**§ 6°** As Áreas Públicas poderão ser objeto de permuta ou substituição por outros investimentos que o município necessite, caso da infraestrutura e equipamentos, ou em áreas localizadas em outro local dentro do Município, com valor equivalente a área a ser permutada.

**§ 7º** A Administração Municipal poderá aceitar, a seu critério, a doação de área situada em qualquer parte do território municipal, desde que a mesma tenha valor equivalente.

**§ 8º** No caso de loteamento industrial, poderá o CONCIDADE, permitir que, parte da Área Pública a ser reservada ao Município, seja doada fora dos limites do loteamento, em lugar aceito pelo CONCIDADE, em lote vazio ou edificado e em valores equivalentes.

**§ 9º** As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, em espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e coeficientes máximos de aproveitamento, conforme definidos na de Lei Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**§ 10** Após a aprovação do loteamento, fica o loteador obrigado a transferir para a Prefeitura Municipal, quando do registro do loteamento, sem ônus para o Município, as áreas destinadas ao uso público, inclusive o sistema viário.
**§ 11** Ao longo das águas correntes e dormentes
será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de acordo com a legislação ambiental vigente.

**§ 12** Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* conforme legislação do órgão competente.

Seção V
Da Documentação para a Consulta Prévia de Parcelamento do Solo Urbano

**Art. 26.** No interesse de efetuar o parcelamento do solo, em área urbana, o interessado, proprietário da área, ou seu procurador, efetuará consulta prévia, através de protocolo, para que a Administração Municipal, através do seu órgão competente, forneça documento específico atestando de que a gleba

ou chácara encontra-se no interior do perímetro urbano. Junto ao requerimento deverão ser apresentados os seguintes documentos, no mínimo:

I - requerimento conforme modelo disponibilizado pelo órgão competente; II - matrícula atualizada;
III - escritura, contrato de compra e venda devidamente registrado;
IV - planta de situação da gleba/chácara, a ser parcelada na escala 1:10.000 ou compatível;
V - outras informações necessárias que o Departamento competente entenda como necessário;
VI - a documentação que poderá ser solicitada será regulamentada através de Decreto Municipal.

**Parágrafo único.** Após a análise da documentação será emitido pelo órgão municipal competente uma Certidão de Área Urbana.

Seção VI
Da Documentação e Aprovação de Anteprojetos de Loteamentos

**Art. 27.** Antes da elaboração do anteprojeto de loteamento, o interessado deverá solicitar que a Administração Municipal, por meio de seu órgão competente, forneça esquematicamente as diretrizes a serem obedecidas, devendo ser apresentado requerimento acompanhado dos seguintes documentos, no mínimo:

I - requerimento conforme modelo disponibilizado pelo órgão competente; II - cópia da Certidão de Área Urbana, fornecido na consulta prévia;
III - licença dos órgãos ambientais e carta de viabilidade da SANEPAR e COPEL.
IV - anteprojeto do loteamento sobreposta a imagem de satélite colorida, em escala 1:1.000 ou compatível, contendo no mínimo:
a) a projeção do arruamento proposto, com indicação da largura;
b) as quadras e suas subdivisões em lotes;
c) a localização de áreas verdes e de preservação, caso exista;
d) prévias das áreas públicas;
e) quadro de áreas do loteamento;
f) proposta da denominação dos logradouros.
V - outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento a critério da autoridade Municipal competente;
VI - a documentação que poderá ser solicitada será regulamentada através de Decreto Municipal.

**§ 1º** O interessado deverá apresentar todos os itens acima mencionados com 2 (duas) vias da planta do imóvel assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

**§ 2º** É vedado parcelar parte de gleba, chácara ou lote sem antes proceder ao desmembramento da parte que será parcelada, salvo se atendidas as legislações vigentes, bem como parcelar em um único processo, glebas, chácaras e lotes sem a devida unificação.

**§ 3º** 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 100,00 m (cem metros), ou até o talvegue ou divisor de águas mais próximo.

**Art. 28.** O anteprojeto será analisado pela Comissão Técnica de Análise (CTA), nomeada através de Decreto Municipal, que após análise, estabelecerá as diretrizes para o novo loteamento.

**§ 1º** As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo em que estiver vigente a execução do loteamento

**§ 2º** O Município se pronunciará sobre a proposta de loteamento num prazo máximo de 90 (noventa) dias contados a partir da data do protocolo, prorrogáveis no caso da necessidade de esclarecimento ou complementação de dados por parte do interessado.

**§ 3º** Após atendidas todas as solicitações da CTA o projeto será pré-aprovado, a fim de iniciar a obtenção das licenças nos setores pertinentes, em todas as esferas, federais, estaduais ou municipais.

Seção VII
Da Documentação de Aprovação e expedição de Alvará de Loteamentos

**Art. 29.** Após a análise do anteprojeto do loteamento, pelo órgão competente, aprovado o anteprojeto o interessado poderá solicitar a aprovação definitiva do projeto do loteamento de acordo com as diretrizes estabelecidas.

**Parágrafo único.** Não sendo aprovado o anteprojeto do loteamento, o interessado deverá, corrigidas as divergências, submeter novamente a aprovação, quantas vezes necessárias até que todas as diretrizes sejam atendidas.

**Art. 30.** Orientado pelas diretrizes oficiais, o interessado solicitará a aprovação do projeto do loteamento juntando os seguintes documentos relativos ao imóvel:
I - cópia aprovada do anteprojeto do loteamento e de suas diretrizes;
II - requerimento conforme modelo disponibilizado pelo órgão competente;
III - matrícula atualizada da gleba, chácara ou lote, fornecida pelo registro de imóveis, com prova de domínio;
IV - cronograma físico-financeiro da obra;
V - plano do loteamento, conforme modelo disponibilizado;
VI - planta de localização do loteamento em escala 1:10.000 (um para dez mil), contendo ao menos um ponto, de fácil localização, georreferenciado, baseado em, pelo menos, um dos marcos geodésicos espalhados na cidade;
VII - mapa planialtimétrico, com curvas de nível de metro em metro, amarradas a RN (nível de referência), identificável em relação ao nível do mar, com diferenciação nas declividades, até 30% (trinta por cento), de 30% (trinta por cento) a 45% (quarenta e cinco por cento) e acima de 45% (quarenta e cinco por cento) na escala 1:1.000 ou compatível;
VIII - projeto do loteamento, em escala 1:1.000 ou compatível, contendo no mínimo:
a) a projeção do arruamento;
b) as quadras e suas subdivisões em lotes, com a indicação de suas respectivas áreas e numeração;
c) a localização de áreas verdes e de preservação;
d) indicação das áreas públicas;
e) quadro de áreas do loteamento;
f) outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento a critério da autoridade Municipal competente.
IX - mapas e memoriais individuais de lotes e ruas;
X - outras informações que forem necessárias, para a inteira compreensão da proposta do

loteamento; XI - a documentação que poderá ser solicitada será regulamentada através de Decreto Municipal.

**§ 1º** Para os terrenos de maior dimensão, a planta a que se refere o inciso VIII, será dividida em pranchas que não excedam o formato A1 e com superposição de 10% (dez por cento), devendo neste caso, ser apresentada uma planta de conjunto em escala mais reduzida.

**§ 2º** As pranchas de projeto devem obedecer às características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

**§ 3º** O projeto deverá ser assinado em todas as cópias pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional responsável, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

**§ 4º** Todos os profissionais autônomos e empresas envolvidos no projeto e execução do loteamento deverão ter inscrição ativa no município, no caso de profissionais autônomos. E em casos de empresas deverão apresentar nota fiscal ou contrato de prestação de serviços.

**§ 5º** Nas pranchas que compõem o projeto de loteamento deverá constar o quadro demonstrativo de áreas.

**Art. 31.** Aprovado pelo departamento competente o projeto de loteamento e cumpridas todas as exigências legais, será encaminhado para a Câmara de Vereadores para a apreciação, após aprovado, o mesmo retornará ao Executivo para expedição de Alvará de Implantação do Loteamento autorizando o início efetivo das obras.

Parágrafo único. Após a emissão de alvará de conclusão de obras, o Projeto de Lei seguirá para a Câmara de Vereadores para o descaucionamento dos lotes.

**Art. 32.** Caberá ao Estado do Paraná, o exame e a anuência prévios para a aprovação pelo Município, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições
I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;
II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em áreas limítrofes ao Município ou abranger terras de outro Município;
III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000,00 $m^2$ (um milhão de metros quadrados);
IV - em loteamentos que possam causar danos ao meio ambiente, uma vez comprovada a fragilidade do terreno para receber o empreendimento, quer por suas dimensões, quer pelo tipo de atividades que se pretende desenvolver, será consultado o órgão ambiental competente e/ou outro(s) órgão(s) estaduais, se necessário for.

**Art. 33.** Deverá ser apresentado projeto *as built* de todos os projetos envolvimentos e divergentes do aprovado pela Administração Municipal, de forma física e digital.

Seção VIII
Da Implantação das Obras de Urbanização de Loteamentos

**Art. 34.** O projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento deverá ser aprovado pela

Administração Municipal, por meio de seu órgão competente, pelo Legislativo, e ouvidos os Órgãos Federais e Estaduais quando for o caso, a quem também compete a fixação das diretrizes.

**§ 1º** Toda e qualquer alteração durante a execução das obras, deverá ser comunicado imediatamente o departamento competente.

**§ 2º** O interessado deverá atender, no prazo de até 7 (sete) dias, após sua ciência pedido de esclarecimento ou de apresentação de elementos elucidativos formulado pelo órgão competente no curso do processo.

**Art. 35.** Por ocasião da aprovação do projeto do loteamento, o proprietário obrigar-se-á:
I - demarcação de lotes, vias e áreas não-edificáveis, a serem transferidos para o domínio do Município;
II - demarcação e sinalização das áreas de: proteção ambiental, preservação permanente, reserva legal e áreas verdes;
III - abertura e terraplenagem das vias de circulação; IV - rede de saneamento sanitário;
V - rede de abastecimento de água potável e hidrantes;
VI - rede de drenagem de águas pluviais;
VII - rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;
VIII - pavimentação das pistas de rolamento, das vias de acesso e circulação, incluindo a construção de meio-fio e sarjetas, conforme Lei;
IX - muretas e muro de arrimo quando necessários;
X - arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público, atendendo diretrizes do Plano de Arborização do Município;
XI - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno;
XII - instalar placas toponímicas no padrão de ferro ou alumínio, sendo no mínimo 2 (duas) por esquina, conforme modelo fornecido pelo Departamento competente;
XIII - instalar a sinalização viária necessária, tanto vertical quanto horizontal, conforme aprovação pelo Departamento competente;
XIV - o loteador deverá realizar o plantio de grama em leivas, com largura mínima de 0,50 m (cinquenta centímetros) paralelo ao meio-fio, em toda a testada dos lotes;
XV - afixar placa, em local visível, conforme modelo aprovado pelo órgão competente, na entrada do loteamento, contendo no mínimo o nome do loteamento, nome do loteador, número de telefone do responsável pelo loteamento e número da licença de instalação (alvará) do Município.

**§ 1º** Em loteamentos implantados em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, em parceria com o Poder Público, devem ser seguidas às diretrizes para as ZEIS.

**§ 2º** Os lotes no loteamento deverão conter marcos de alinhamento de qualquer material.

**Art. 36.** Os cursos naturais de água não poderão ser alterados sem prévia anuência da Administração Municipal.

**Art. 37.** Nos casos de loteamentos, após a conclusão das obras será expedido o Certificado de Conclusão de Obras de Urbanização pelo órgão competente.

**Art. 38.** Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pelo Município, que derem início ao

parcelamento de solo a partir da data de publicação desta Lei, terão o prazo de 90 (noventa) dias para iniciar a regularização do parcelamento, adaptando-as às exigências desta Lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.

**Art. 39.** Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente pelo Município, tendo em vista:
I - as diretrizes para o uso do solo municipal, estabelecidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano;
II - as diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais em vigor; III - a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio natural do Município.

Seção IX
Da Fiscalização das Obras de Implantação de Loteamentos

**Art. 40.** Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a fiscalização Municipal observará o que dispõe o Código de Obras e Edificações.

**§ 1º** Deverão ser solicitadas vistorias parciais junto ao Departamento competente, impreterivelmente, nas seguintes etapas:
I - abertura das ruas;
II - implantação da galeria de águas pluviais;
III- colocação da base para pavimentação asfáltica.
IV- capa asfáltica
V- vistoria Final.

**§ 2º** Todas as vistorias serão certificadas.

Seção X
Da Responsabilidade Técnica pelos Projetos e Obras de Urbanização dos Loteamentos

**Art. 41.** Todos os projetos necessários para a aprovação e implantação do loteamento deverão ser elaborados por profissionais técnicos, de acordo com as suas competências e atribuições, com registro em seus respectivos Conselhos.

Parágrafo único. Os projetos necessários para a aprovação do loteamento, deverão ser acompanhados pelas suas respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica devidamente quitadas e assinadas.
I - para autônomos, os mesmos deverão conter cadastro ativo no município;
II - para empresas, os mesmos deverão apresentar notas fiscais e/ou contrato de prestação de serviço.

**Art. 42.** A execução das obras e serviços de urbanização e infraestrutura para a implantação do loteamento terá(ão) como responsável(is) técnico(s) profissional(is).

**Parágrafo único.** Os profissionais e/ou técnicos envolvidos nas obras e serviços de implantação do loteamento, deverão efetuar e apresentar suas respectivas Anotação de Responsabilidade Técnica-devidamente quitadas e assinadas.

**Art. 43.** O loteador e/ou empreendedor, pessoa física ou jurídica, assumirá a responsabilidade pela qualidade e manutenção das obras e serviços executados no loteamento, pelo prazo de 05 (cinco) anos após a certidão de conclusão das obras.

**§ 1º** As obras e serviços no loteamento que serão de obrigatoriedade do loteador, conforme o *caput* do artigo serão os seguintes:
I - recuperação e conserto da pavimentação, desde que provado, pela Administração Municipal, através de seu órgão competente, que o serviço é decorrente da falta de qualidade da execução da obra;
II - reparos nas galerias de águas pluviais e nas bocas de lobo, complementação e reforço das mesmas, se comprovada a necessidade, pelo órgão competente da Administração Municipal;
III - recuperação, estabilização e proteção dos taludes
quando necessário;
IV - manutenção/reparo de iluminação pública, observando o número de horas de durabilidade das lâmpadas de LED (Diodo Emissor de Luz).

**§ 2º** Verificadas as necessidades de reparos, pela fiscalização do órgão competente da Administração Municipal, o loteador será notificado e terá prazo de 30 (trinta) dias para efetuar o(s) serviço(s), sob pena de ser autuado e multado, não isentando o loteador de executar as obras e os serviços solicitados.

**§ 3º** Sendo notificado o loteador e não cumpridas as exigências no prazo acima estipulado, será expedida multa no valor correspondente à 10 (dez) UFM (Unidades Fiscais Municipais) e, suspenso todo e qualquer serviço que poderá vir a ser realizado no loteamento.

**§ 4º** Poderá o município executar os reparos necessários no loteamento, sendo posteriormente cobrado as despesas com acréscimo de 10% (dez por cento).

Seção XI
Dos Projetos de Desmembramento e Unificação

**Art. 44.** Para a aprovação de projeto de desmembramento ou unificação, gleba, chácara ou lote urbano, desde que inserido no perímetro urbano, o interessado apresentará requerimento à Administração Municipal, acompanhado da matrícula atualizada, fornecida pelo Registro de Imóveis, e do projeto do imóvel contendo:
a) memorial descritivo, contendo no mínimo:
- Nome do Loteamento;
- Número do Lote;
- Número da Quadra;
- Área do Lote;
- Descrição do perímetro e indicação dos seus confrontantes;
- Característica do lote;

- Indicação do responsável técnico devidamente assinado.
b) mapa, contendo no mínimo:
- Mapa da quadra, com destaque para o lote que se refere;
- Norte;
- Selo com as seguintes indicações: nome do loteamento, número do lote, número da quadra, área do lote, nome e assinatura do responsável técnico.
c) anotação ou registro de responsabilidade técnica devidamente assinadas e quitadas nos órgãos competentes;
d) quanto a nomenclatura de lotes.

**§ 1º** Para desmembramentos e unificações, o lote criado receberá nova nomenclatura, a parcela remanescente permanece com a nomenclatura atual e as parcelas posteriores receberão novas nomenclaturas.

**§ 2º** Mapa e memorial descritivo em 03 (três) vias.

**Art. 45.** Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o Artigo 10 desta Lei e seu Parágrafo 2º.

**Parágrafo único.** Para lotes de fundos a largura mínima para passagem deverá ser de 3,00m (três metros).

**Art. 46.** Para aprovar projetos de desmembramento de lote urbano, o Município condicionará à existência prévia, em todas as vias públicas lindeiras ao lote, da seguinte infraestrutura:
I - rede de abastecimento de água potável;
II - rede de esgoto sanitário, quando
disponível;
III - sistema de drenagem;
IV - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
V - vias de circulação.

**§ 1º** Os elementos de infraestrutura referidos no artigo anterior devem obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes.

**§ 2º** Para desmembramentos e unificações com edificações sobre os lotes, estas deverão ser regularizadas perante o município no prazo de 120 (cento e vinte dias), podendo ser prorrogadas, não podendo ter abertura a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) paralela às divisas.

**Art. 47.** Após a análise e aprovação da documentação será expedida uma certidão, que terá validade de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data de emissão, para assim ser submetido a registro no Registro de Imóveis.

Seção XII
Retificação de Área

**Art. 48.** Em casos que sejam necessárias a retificação de área do lote ou de seu perímetro tanto total quanto parcial, deverá o interessado apresentar requerimento à Administração Municipal, acompanhado da matrícula atualizada, fornecida pelo Registro de Imóveis e da planta da quadra, contendo:
I - mapa da quadra, contendo as indicações do imóvel, memorial descritivo de todos os lotes objetos da retificação, anuência dos confrontantes com firma reconhecida, descrição desse perímetro e anotações de responsabilidade técnica.
II - laudo de levantamento topográfico, com as indicações da área a ser retificada, com a devida anotação de responsabilidade técnica.

**Parágrafo único.** Após a análise e aprovação da documentação será expedida uma certidão, que terá validade de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data de emissão, para assim ser submetido a registro no Registro de Imóveis.

## CAPÍTULO III
## DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

**Art. 49.** Poderá ser autorizado pela Administração Municipal a implantação de condomínios urbanísticos, em todo o território Municipal, de duas ordens:
I - condomínio urbanístico residencial;
II - condomínio urbanístico comercial/industrial.

**Art. 50.** O condomínio urbanístico deverá estar adequado ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pela legislação ambiental municipal, estadual e federal, à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, ao Sistema Viário, ao Meio Ambiente, ao Código de Obras e Posturas Municipais, demais disposições relativas ao parcelamento do solo e demais parâmetros estabelecidos por regulamento específico, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente, não sendo permitida a interrupção de vias existentes ou projetadas.

**Art. 51.** Quando não houver via de acesso ao condomínio urbanístico, esta deverá ser implantada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de iluminação pública com tecnologia LED (Diodo Emissor de Luz) nas lâmpadas, conforme determinações expedidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, especificações determinadas pela Administração Municipal e aprovados pela COPEL.

**Art. 52.** Entre dois ou mais condomínios fechados horizontais vizinhos, a Administração Municipal poderá exigir a abertura de uma via de circulação, tendo em vista as necessidades do sistema viário Municipal.

**Art. 53.** Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de

circulação de veículos e pedestres serão de uso exclusivo do condomínio, sendo sua manutenção de responsabilidade dos condôminos.

**Art. 54.** Os condomínios urbanísticos em geral deverão seguir e atender os seguintes requisitos:

I - não poderão prejudicar o acesso público às margens dos rios e canais, não podendo cercá-los para uso privativo, conforme Artigo 99 do Código Civil Brasileiro;

II - a área total da gleba, chácara ou lote, para a implantação do condomínio urbanístico será livre, desde que aprovado pelo órgão competente;

a) a aprovação de condomínios urbanísticos dependerá de análise prévia e parecer do órgão competente Municipal e da autorização do CONCIDADE.

III - todas as edificações a serem construídas no interior do condomínio, inclusive guaritas, deverão ser devidamente regulamentadas junto ao município;

IV - as obras de uso comum, bem como acessos, deverão atender à acessibilidade universal conforme normativa vigente, bem como as orientações e aprovações perante o Corpo de Bombeiros;

V - a implantação de condomínio urbanístico em gleba não originária de loteamento urbano, ou de área já urbanizada, aprovado pelo município e sujeita a diretriz de arruamento, deve atender preliminarmente as disposições urbanísticas exigidas para loteamento;

VI - quando a gleba não tiver sido objeto de loteamento anterior e dela não tenha resultado prévia doação de área pública, deverão ser destinados 10% (dez por cento) do total da gleba para uso público, observando-se as seguintes condições.

a) tal área localizar-se-á fora do condomínio, podendo ser em outro local definido pela municipalidade, exigindo-se, nesse caso, que a área a ser doada seja de valor equivalente à devida pelo condomínio.

b) a doação se fará, através de escritura pública de doação, registrado no Registro de Imóveis e sem qualquer ônus ou encargos para o Município.

VII - obrigatoriedade de execução da seguinte infraestrutura mínima no condomínio, precedida da apresentação pelo proprietário dos respectivos projetos técnicos, acompanhados das competentes Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica de projeto e execução, devidamente quitadas e assinadas, da respectiva aprovação pelo Município:

a) redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, hidrante, energia elétrica e iluminação das vias condominiais em tecnologia LED (Diodo Emissor de Luz) nas lâmpadas, redes de drenagem pluvial e esgotamento sanitários;

b) mecanismos de captação de águas pluviais nas vias de circulação, podendo estas serem conduzidas a cisternas para reaproveitamento e/ou a sumidouros para infiltração no solo;

c) Pavimentação das ruas com revestimento poliédrico no mínimo, com meio-fio e sarjeta.

VIII - as lixeiras, localizadas na parte externa do condomínio, deverão ter recipientes separados para lixo reciclável e orgânico, em tamanho compatível com o volume coletado internamente, e estarem em local de acesso livre para coleta;

IX - as vias de circulação interna do condomínio fechado horizontal, são privativas, não se enquadrando na Lei do Sistema Viário do Município, porém deverão atender as seguintes exigências:

a) o acesso para pedestres deverá ser contínuo, sem interrupção pelo acesso de veículos ou área de estacionamento, com revestimento antiderrapante, de superfície regular, firme e

contínua, com, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura livre, garantindo a acessibilidade universal, conforme normativa vigente.
b) deverão ser oferecidas condições de acessibilidade universal em todas as construções de uso comum do condomínio, de acordo com as normas vigentes, inclusive quando a vaga especial para estes estiver situada no subsolo;
c) todas as Unidades de Terreno (UT's) deverão possuir acesso para veículos e pedestres, o qual deverá ter ligação diretamente a uma via oficial do sistema viário;
d) os projetos de arruamento do condomínio fechado horizontal deverão ser submetidos à aprovação do órgão competente da Administração, conforme estabelecido na presente Lei, devendo ser projetado de modo a constituir rede hierarquizada de vias, sendo que seu(s) acesso(s) se darão pelo sistema viário existente e/ou previsto.
X - deverão atender aos requisitos do Corpo de bombeiros, inclusive com a necessidade de hidrantes;
XI - todas as edificações sejam ela privadas ou de uso comum deverão respeitar recuo mínimo obrigatório de 3,00 m (três metros), inclusive para lotes de esquinas, ou com duas ou mais frentes;
XII - todos os lotes de esquina deverão ter canto chanfrado de 2,00 m (dois metros) cada testada.

**Art. 55.** Os condomínios urbanísticos serão constituídos de:
a) frações ideais de terreno, que serão designadas de Unidades de Terreno (UT's), sobre as quais serão edificadas, abrangendo, ainda, áreas para jardim e quintal; e de
b) áreas ou partes de uso em comum, formadas pelas vias de circulação interna e áreas de recreação ou lazer de uso do condomínio.
I - a constituição do condomínio de que trata este artigo e sua aprovação pelo Município, com o respectivo registro no Ofício Imobiliário, não deverá obrigatoriamente estar vinculada à aprovação simultânea dos projetos das edificações futuras;
II - as edificações destinadas ao uso e funcionamento comum do condomínio deverão ter projeto único, em nome do condomínio, sendo vedada a sua localização em eventual faixa de recuo frontal e nas áreas de acesso e circulação de pedestres e veículos;
III - na hipótese das unidades habitacionais não integrarem um único projeto arquitetônico, mas serem objeto de custeio próprio por parte de cada um dos proprietários de Unidades de Terreno (UT), cada unidade habitacional será considerada uma unidade autônoma, por força e nos limites das Leis Federais n° 4.591/1964 e 134652017, e da legislação municipal que disciplina as edificações, perante todos os órgãos públicos, desde a elaboração e aprovação do projeto arquitetônico, apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU, emissão do Alvará de Construção e expedição da Carta de Habite-se, inclusive exigências fiscais, como Receita Federal, Fazenda Estadual e INSS e outros que se tornarem necessários.

**Art. 56.** Serão de responsabilidade e ônus dos condôminos:
I - serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização;
II - serviços de conservação e manutenção dos espaços livres, de lazer interno ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;
III - disposição dos resíduos sólidos de cada unidade, em ponto único localizado

externamente ao condomínio, para que se dê a disposição final, por conta do condomínio;
IV - serviços de iluminação das áreas comuns;
V - a Administração Municipal não estenderá qualquer serviço público ao interior de condomínio fechado horizontal, sendo estes de responsabilidade exclusiva dos condôminos.

**Art. 57.** As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, assim que aprovadas pela autoridade competente e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada de forma unilateral pelo incorporador, devendo contar com concordância da maioria dos condôminos.

**Art. 58.** No caso de extinção do condomínio urbanístico, as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas executadas, e as vias internas, serão doadas, sem quaisquer ônus para o Município.

**Art. 59.** A leitura do consumo de abastecimento de água, esgotamento sanitário e de energia elétrica por unidade autônoma, pelas concessionárias de serviços, deverá ser assegurada.

**Art. 60.** Deverá ser assegurada a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, bem-estar da população e pela infraestrutura dentro dos limites do condomínio urbanístico.

**Art. 61.** As frações ideais de terrenos de condomínios urbanísticos, aprovados pela municipalidade, são consideradas indivisíveis.

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

## Seção I
## Dos Condomínios urbanísticos residenciais

**Art. 62.** Na implantação de condomínio urbanístico residencial deverá, especificamente, ser observado que:
I - a área mínima do lote individualizado, exigido no projeto urbanístico do condomínio horizontal será de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e a testada mínima e na secção média da profundidade será de 10,00 m (dez metros) lineares quando em meio de quadra, e de 220,00 m² (duzentos e vinte metros quadrados) de área mínima e de testada mínima de 12,00 m (doze metros) lineares, quando em lotes de esquina;
II - a taxa de ocupação das edificações, em cada lote individualizado, será de acordo com as especificações desta Lei;
III - o fechamento do terreno do condomínio urbanístico residencial deverá ter altura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), podendo ser de alvenaria, gradis, telas ou similares;
IV - no pórtico de acesso principal, deverá ter a guarita e no mínimo dois controles de acesso,

atendendo a normativa do Corpo de Bombeiros;
V - não se admitirá nenhuma via com largura inferior a 10,00 m (dez metros), sendo que a via principal de acesso e/ou o eixo principal do condomínio deverá ter no mínimo 14,00 m (quatorze metros) ou mais. O órgão competente da Administração poderá, a seu critério, exigir uma largura maior:
a) as vias locais, internas ao condomínio sem saída deverão ter bolsão de retorno e darão acesso a um máximo de 30 (trinta) unidades residenciais ou apresentarão uma extensão máxima de 100,00 m (cento metros) medida de outra via;
b) os bolsões de retorno deverão ser executados com raio mínimo de 12,00m (doze metros) de diâmetro ou conforme planta e detalhes fornecidos pelo órgão Municipal competente.
VI - quanto ao estacionamento, observar-se-á o seguinte:
a) cada unidade habitacional deverá possuir, no mínimo, uma vaga de estacionamento de uso exclusivo, podendo ser coberta ou não, e locada obrigatoriamente dentro dos limites permissíveis de construção da unidade;
b) deverão ser previstas vagas de estacionamento para visitantes, na proporção de uma vaga para cada três unidades habitacionais, sendo que estas deverão estar locadas nas vias de circulação interna e áreas de manobras;
c) a vaga deverá possuir dimensão mínima de 2,50 m x 5,80 m (dois metros e cinquenta centímetros por cinco metros e oitenta centímetros), livre de qualquer obstáculo;
d) não será permitida a locação de vaga de garagem em eventual faixa de recuo frontal, inclusive de circulação e manobra;
VII - o condomínio deverá possuir uma área de recreação e/ou lazer contínua com, no mínimo, 3% (três por cento) da área total do imóvel do condomínio, sendo;
a) área de recreação aberta ou fechada;
b) como praças, campos, bosques e/ou salão de eventos;
c) a área de recreação poderá ser coberta ou descoberta, devidamente equipada, com a indicação de sua finalidade, devendo ser delimitada e independente da área de estacionamento;
d) a área de recreação e lazer poderá ser computada na área permeável do condomínio se possuir revestimento adequado para caracterizar-se como tal.

## Seção II
## Dos Condomínios urbanísticos comerciais e industriais

**Art. 63.** Na implantação de condomínio urbanístico comercial e industrial deverá, especificamente, ser observado que:
I – a área mínima do lote individualizado exigido no projeto urbanístico do condomínio urbanístico será de 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados), e a testada mínima e na secção média da profundidade será de 15,00 m (quinze metros) lineares quando em meio de quadra, e de 440,00 m² (quatrocentos e quarenta metros quadrados) de área mínima e de testada mínima de 18,00 m (dezoito metros) lineares, quando em lotes de esquina;
II- a taxa de ocupação das edificações, em cada lote individualizado, será de 80% (oitenta por cento), no máximo;
III- o fechamento do terreno do condomínio urbanístico poderá ser facultativo;
IV - não se admitirá nenhuma via com largura inferior a 16,00 m (dezesseis metros), sendo que a via

principal de acesso e/ou o eixo principal do condomínio deverá ter no mínimo 17,00 m (dezessete metros) ou mais. O órgão competente da Administração Municipal poderá, a seu critério, exigir uma largura maior.

a) as vias locais, internas ao condomínio, não podem em hipótese alguma serem sem saídas.

V - quanto ao estacionamento, observar-se-á o seguinte:

a) poderá ter em toda a sua testada a guia rebaixada, a fim de aumentar a quantidade de vagas de estacionamento;

b) entre a vaga de estacionamento e a construção deverá ter passeio livre de no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para a circulação de pedestres;

c) a vaga deverá possuir dimensão mínima de 2,50 m x 5,80 m (dois metros e cinquenta por cinco metros e oitenta), livre de qualquer obstáculo.

Seção III
Da Consulta Prévia, Dos Anteprojetos e Dos Projetos dos CondomíniosUrbanísticos

**Art. 64.** Aplica-se ao projeto de condomínio urbanístico no que couber o disposto nesta Lei, conforme Secções Referente a Loteamento.

Seção IV
Da Implantação das Obras de Urbanização de Condomínios Urbanísticos

**Art. 65.** Aplica-se ao projeto de condomínio urbanístico no que couber o disposto nesta Lei, conforme Secções Referente a Loteamento.

CAPÍTULO IV
DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS

Seção Única
Do Parcelamento do Solo Destinado a Programas Habitacionais

**Art. 66.** Quando o parcelamento do solo se destine a programas habitacionais com características sociais e vinculadas a entidades públicas ou privadas, que tratem da questão habitacional, tanto em conjuntos habitacionais como em unidades isoladas serão aplicados os seguintes parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**§ 1º** Deverão ser implantadas redes de distribuição de água potável e de energia elétrica, com iluminação pública com lâmpadas de LED (Diodo Emissor de Luz) e rede de esgoto quando houver viabilidade.

**§ 2º** Todos os programas com cunho habitacional, sendo elas omissas ou não serão deliberados pelo Conselho Municipal de Habitação.

## CAPÍTULO V
## DO REGISTRO DO LOTEAMENTO OU CONDOMÍNIO

### Seção Única
### Do Registro do Loteamento, Condomínio e Desmembramento

**Art. 67.** Aprovado o projeto de loteamento, condomínio ou desmembramento, e emitida a Lei Municipal ou Certidão, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o expresso na Lei Federal nº 6766 de 19/12/1979.

**Parágrafo único.** A comprovação da providência mencionada neste Artigo será feita mediante matrículas atualizadas expedidas pelo Registro de Imóveis.

**Art. 68.** Após o registro do loteamento, no Cartório de Registro de Imóveis, e da emissão das escrituras individuais dos lotes, e das demais áreas, o loteador terá prazo de 30 (trinta) dias para entregar as matrículas das doações ao Município, das vias e logradouros públicos, das áreas públicas, das áreas verdes e outras, conforme a aprovação e a Lei do referido loteamento.

## CAPÍTULO VI
## DAS PENALIDADES

### Seção Única
### Das Multas, Embargos e Sanções

**Art. 69.** Ficará sujeito à multa todo aquele que der início ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos:
I – Sem autorização do Município;
II – Sem seguir as determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;
III - Sem registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito dos lotes caucionados na Lei.

**§ 1º** A multa a que se refere este artigo terá os seguintes valores:
a) para a infração mencionada no inciso I, o valor será o equivalente a 100 UFM (cem Unidades Fiscais do Município);
b) para a infração mencionada no inciso II, o valor será o equivalente a 50 (cinquenta Unidades Fiscais do Município);
c) para a infração mencionada no inciso IIII, o valor será o equivalente a 10 (dez Unidades Fiscais do Município).

**§ 2º** O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, sendo

obrigatório ao infrator dar início a regularização da obra, no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do embargo.

**§ 3º** A reincidência específica da infração implicará na duplicação da multa aplicada inicialmente e na suspensão de sua licença para o exercício da atividade de construir no Município pelo prazo de 02 (dois) anos.

**Art. 70.** Demais sansões e penalidades serão conforme Código de Obras vigente.

## CAPÍTULO VII
## DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

### Seção Única
### Das Disposições Gerais

**Art. 71.** A Administração Municipal somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação as vias e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

**Art. 72.** As taxas de ocupação, os coeficientes de aproveitamento e as exigências referentes a afastamentos, recuos e áreas livres internas ao lote destinado a edificação de 1 (um), 2 (dois) ou mais pavimentos, estarão sujeitas às normas do Código de Obras e da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano em vigor.

**Art. 73.** O CONCIDADE poderá deliberar normas ou especificações adicionais relativas à execução dos serviços e obras exigidas ou atos julgados necessários à regulamentação da presente Lei.

**Art. 74.** Os arruamentos e loteamentos irregulares antes da vigência da presente Lei e ainda não totalmente executados, estão sujeitos as exigências da mesma, exceto os casos de Regularização Fundiária - REURB.

**Art. 75.** Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno arruado ou loteado sem prévia licença da Administração Municipal.

**Art. 76.** A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada, desdobrada, remembrada ou retificada.

**Art. 77.** As infrações da presente Lei darão ensejo à multa, embargo administrativo e à demolição da obra, quando for o caso, bem como à anulação do ato de aprovação de loteamento ou arruamento.

**Parágrafo único.** O Chefe do Poder Executivo poderá regulamentar por decreto os casos omissos, valores das multas a serem aplicadas e compatibilizadas com o tipo da infração cometida, conforme deliberação do CONCIDADE.

**Art. 78.** As situações omissas, ou não constantes na presente lei, serão previamente verificadas e analisadas pelo órgão competente Municipal e encaminhadas, com parecer técnico, para CONCIDADE para suas deliberações.

**Art. 79.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando a Lei n.º 1529/2009.

**Gabinete do Executivo Municipal de Dois Vizinhos - PR, aos vinte e um dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e um, 61º ano de emancipação.**

**Luis Carlos Turatto**
**Prefeito**