



LEI Nº. 93/2007

Súmula: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Mauá da Serra e dá outras providências.

Ag. D-15
Ed. 5070

A Câmara Municipal de Mauá da Serra, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art 1º – O parcelamento do solo será regulamentado pelo município em consonância com as Leis Federal e Estadual vigentes, assegurados o interesse público e a função social do uso da terra.

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante:

- I. loteamento;
- II. desmembramento;

Art. 3º. Ficam vedados os loteamentos para fins urbanos nas seguintes situações:

- I. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. em áreas marginais a corpos d'água, naturais ou artificiais conforme previsto no Código Florestal Brasileiro;
- III. em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências do setor municipal competente;
- IV. em terrenos onde as condições geológicas sejam impróprias à edificação;
- V. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde humana, sem que sejam previamente saneados;
- VI. em terrenos cujas condições sanitárias constituam prejuízo para a saúde humana, até a sua correção;
- VII. em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle de erosão urbana

Art. 4º. Somente serão admitidos desmembramentos de terrenos com frente para via pública reconhecida pelo Poder Executivo Municipal.

Hw



Art. 5º. O parcelamento do solo se subordinará, além do disposto nesta lei, à legislação aplicável, especialmente aos seguintes instrumentos legais municipais:

- I. Lei de Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento;
- II. Lei de Sistema Viário
- III. Lei do Código de Obras.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 6º -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. Área Verde: bosques de mata nativa representativos da flora municipal, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;
- III. Área Total do Parcelamento: É a área que o loteamento, desmembramento abrange;
- IV. Área Institucional: são áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos, comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- V. Área de Domínio Público: É a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, áreas institucionais, parques e bosques. Estas áreas, em nenhum caso poderão ter seu acesso restrito;
- VI. Área Total dos Lotes: É a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;
- VII. Arruamento: É o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;
- VIII. 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;
- IX. Equipamentos Comunitários: São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;
- X. Equipamentos Urbanos: São os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica, e gás canalizado;
- XI. Espaços Livres: Áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público, destinados à implantação de praças, áreas de



- recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;
- XII. Faixa Não Edificável: Área do terreno onde não será permitida qualquer construção;
- XIII. Fração Mínima: fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;
- XIV. Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;
- XV. Infra-estrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, coleta e interligação à rede pública de esgotos e tratamento quando existente (nos locais onde a rede de esgoto não estiver implantada, assegurar a execução de solução ambientalmente adequada para o esgotamento e tratamento sanitário das unidades geradas), de abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, e as vias de circulação, pavimentadas ou não;
- XVI. Lote: parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no cartório de registro de imóveis, destinado à edificação, com pelo menos uma divisa lindeira a via de circulação, servida de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, na zona em que se situe;
- XVII. Loteamento: É a subdivisão de áreas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes. Implica na doação de áreas ao município;
- XVIII. Parcelamento do Solo: divisão da terra urbana em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, sempre realizados mediante aprovação municipal;
- XIX. Remembramento: É a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;
- XX. Testada: é a linha que separação logradouro público da propriedade particular;
- XXI. Via de Circulação: É a via destinada à circulação de veículos e pedestres.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

SEÇÃO I – DOS ESPAÇOS LIVRES E ÁREAS INSTITUCIONAIS

Art. 7º - Da área total, objeto do parcelamento, o proprietário cederá ao Município, sem ônus para este, 35% da área total da gleba, que será destinada ao uso institucional, de áreas verdes, e às vias de circulação dimensionadas à porcentagem de:



- I. no mínimo 10%, destinada a áreas de uso institucional
- II. no mínimo 5%, destinada para áreas verdes ou espaços livres;
- III. o restante poderá ser destinado às vias de circulação.

§ 1º - As áreas destinadas a uso institucional serão escolhidas pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 2º - As áreas destinadas a uso institucional deverão ser edificáveis

I. Para os desmembramentos, o proprietário cederá apenas o correspondente ao alargamento ou abertura das vias, de acordo com a Lei Municipal do Sistema Viário e em conformidade com as diretrizes fornecidas pelo órgão municipal de planejamento.

SEÇÃO II - DA INFRA-ESTRUTURA

Art. 8º - Os parcelamentos deverão atender à seguinte infra-estrutura mínima:

- I. só poderão ser parceladas áreas com acesso direto à via pública
- II. a infra-estrutura básica deverá se conectar com as redes existentes;
- III. as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;
- IV. a hierarquia das vias e a dimensão mínima das vias deverá respeitar a Lei do Sistema Viário, as diretrizes da Lei do Plano Diretor e as diretrizes fornecidas pelo órgão municipal de planejamento, quando houver;
- V. todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário as diretrizes de arruamento definidas pela Prefeitura Municipal, para assegurar a continuidade do sistema viário do Município;
- VI. nos parcelamentos de solo sob a forma de loteamento é obrigatória:
 - a) implantação do sistema coletivo de abastecimento de água;
 - b) arborização dos passeios;
 - c) coleta e interligação à rede pública de esgotos e tratamento quando existente
 - d) nos locais onde a rede de esgoto não estiver implantada, assegurar a execução de solução ambientalmente adequada para o esgotamento e tratamento sanitário das unidades geradas, conforme previsto nos códigos de obras e posturas municipal,

HW



- e) implantação da rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas;
- f) captação, condução e disposição das águas pluviais, observando exigências geotécnicas referentes às áreas sujeitas a processos erosivos, mesmo que estes não se encontrem na gleba a ser parcelada;
- g) adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras e greide apropriado;
- h) demarcação das quadras e lotes;
- i) abertura e pavimentação das vias;
- j) recomposição e manutenção das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais e corpos d'água em geral, que atendam à condição de Área de Preservação Permanente;
- k) tratamento da área total loteada com gramíneas quando não houver cobertura vegetal remanescente;

VII. nos parcelamentos de solo sob a forma de desmembramento é obrigatório:

- a) em áreas críticas, sujeitas à erosão, elaborar e implantar os devidos projetos de drenagem, observando suas exigências geotécnicas, de acordo com diretrizes do órgão municipal competente.
- b) assegurar solução para tratamento de esgoto compatível com densidade e tamanho dos lotes, seguindo os princípios dispostos no Plano Diretor Municipal.

VIII. nos parcelamentos situados ao longo de rodovias federais e estaduais, bem como ao longo de ferrovias, deverá constar a faixa de domínio das referidas estradas e ferrovias acrescida de faixa não edificável de 15,00 m (quinze metros) prevista na Lei Federal 6766/79.

Art. 9º - As obras e serviços de infra-estrutura urbana exigidos para loteamento deverão ser executados de acordo com o cronograma físico, aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 1º - O loteador terá o prazo máximo de 4 anos, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do loteamento, para executar as obras e serviços de infra-estrutura.

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

Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 10 - Os padrões de urbanização para o sistema viário, obedecerão ao disposto na Lei do Sistema Viário de Mauá da Serra.



CAPÍTULO IV DO MEIO AMBIENTE

SEÇÃO I - DA PRESERVAÇÃO DOS RECURSOS HÍDRICOS

Art. 11 - As faixas de preservação dos cursos d'água são consideradas Áreas de Preservação Permanente – APP e, portanto, insuscetíveis de edificação ou impermeabilização.

Parágrafo único - A largura mínima das faixas de preservação dos cursos d'água e nascentes será o previsto pela Legislação Federal (Código Florestal Brasileiro)

Art. 12 – Para fins desta Lei também serão consideradas Áreas de Preservação Permanente:

- I. demais áreas enquadradas como de Preservação Permanente, em legislação federal, estadual e municipal.

Art. 13 – Toda gleba deve manter no mínimo 20 % (vinte por cento) de sua área total como área verde.

Parágrafo Único - Caso não exista no local, a área verde deverá ser plantada, com espécies nativas da região, de acordo com projeto específico e cronograma de implantação.

SEÇÃO II - DA PRESERVAÇÃO DO SOLO

Art. 14 - Na análise de projetos de ocupação, uso e parcelamento do solo, a Administração Municipal deverá manifestar-se em relação aos aspectos de proteção do solo, da fauna, da cobertura vegetal e das águas superficiais, subterrâneas, fluentes, emergentes e reservadas, sempre que os projetos:

- I. Tenham interferência sobre reservas de áreas verdes, e áreas de proteção de interesse paisagístico e ecológico.
- II. Exijam sistemas especiais de abastecimento de água e coleta, tratamento e disposição final de esgoto e resíduos sólidos.
- III. Apresentem problemas relacionados à viabilidade geotécnica, tais como: impermeabilizações totais ou parciais dos terrenos, principalmente próximos à mananciais e nascentes, além de perfurações de poços semi-artesianos e fossas nas calçadas; e ainda terrenos com alta declividade ou sujeitos a processos erosivos.

Art. 15. - Nas bacias de mananciais de abastecimento público atividades ou empreendimentos que possam vir a causar problemas de poluição deverão ser analisados pelo órgão ambiental estadual.



Art. 16 - Dependerá de prévia autorização do município e do órgão ambiental Estadual competente a movimentação de terra para execução de aterro, desaterro e bota-fora, quando implicarem em degradação ambiental.

Art. 17 - Os movimentos de terra deverão ser providos de dissipadores de energia (técnica de manutenção para que não ocorram, erosões, assoreamento e outras conseqüências).

Art. 18 - Consideram-se de interesse público, enquanto da exploração do solo agrícola, todas as medidas que visem:

- I. Controlar a erosão em todas as suas formas;
- II. Sustar processos de desmatamento, evitando a formação de desertos;
- III. Evitar a prática de queimadas em áreas de solo agrícola, a não ser em casos especiais ditados pelo poder público competente;
- IV. Recuperar, manter e melhorar as características físicas, químicas e biológicas do solo agrícola;
- V. Evitar assoreamento de cursos d'água e bacias de acumulação;
- VI. Adequar a locação, construção e manutenção de canais de irrigação e de estradas em geral aos princípios conservacionistas;
- VII. Evitar o desmatamento das áreas impróprias para a agricultura (preservação permanente) e promover o reflorestamento nessas áreas caso já desmatadas.

Art. 19 - A construção de novas estradas pelos órgãos competentes, estaduais ou municipais, será precedida de estudos prévios pelos quais serão definidos os cuidados e os tratamentos conservacionistas adequados, a fim de evitar a erosão, ou eliminá-la quando já existente.

§ 1º - Consideram-se tratamentos conservacionistas, as medidas e procedimentos adequados, que venham evitar ou solucionar problemas de erosão, tanto nos leitos das estradas, taludes, faixa de domínio, bem como seus efeitos nas propriedades adjacentes.

§ 2º - As propriedades adjacentes, por sua vez, não poderão utilizar-se do leito das estradas para canalizar as águas das chuvas oriundas da própria propriedade bem como não poderão utilizar as faixas de domínio para plantio.

§ 3º - O Departamento de Estrada e Rodagem - DER e Departamento Nacional de Estrada de Rodagem - DNER ficam obrigados a marcar os limites da faixa de domínio, com o intuito de conter a erosão, e permitir o crescimento da mata natural até onde não haja comprometimento da segurança da rodovia.



§ 4º - No caso específico de construção de novas rodovias, o estudo prévio deverá receber parecer favorável dos órgãos de meio ambiente estaduais.

§ 5º - Para a construção de novas estradas a nível municipal dever-se-á atender as normas estabelecidas nesta Lei.

Art. 20 - O município estabelecerá locais ambientalmente adequados para depósito de entulhos de demolição, construção e resíduos de poda.

CAPÍTULO V DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 21 - O interessado em elaborar projeto de parcelamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o Uso do Solo e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I. requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II. planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:1000 (um para mil), com referências da rede oficial, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:
 - a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
 - b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
 - c) relevo, por meio de curvas de nível eqüidistantes de 1 (um) metro;
 - d) arruamento contíguo a todo perímetro.
- 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 1:5000 (um por cinco mil), indicando:
 - a) norte magnético e verdadeiro, área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;
 - b) arruamentos contíguos a todo o perímetro;
- V. matrícula do registro de imóveis;
- VI. certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.



Art. 22 - Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e Legislação do Plano Diretor após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

- I. as diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário 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 de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- III. localização aproximada das áreas institucionais e dos espaços livres de uso público, de acordo com as prioridades para cada zona;
- IV. as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;

§ 1º - O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 60 dias, neles não sendo computados o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º - As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 1 ano, a contar da data de sua expedição, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.

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

Art. 23 - Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitada a elaboração de projetos complementares que comprovem a viabilidade geotécnica do empreendimento.

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

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

- I. mais do que 30% da área total do terreno envolvendo declividade natural superior a 15%;
- II. mais do que 30% da área total do terreno apresentando solos moles de elevada compressibilidade;
- III. mais do que 30% da área total do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de mineração;
- IV. presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

Hw



- V. áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;
- VI. áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

Art. 24 - Para liberação das diretrizes a Prefeitura Municipal poderá ainda, se necessário for, solicitar Estudo de Impacto de Vizinhança referente ao projeto de loteamento, com fins de instrumentalizar a decisão de exigência ou dispensa do Estudo de Impacto Ambiental - Relatório de Impacto Ambiental - EIA-RIMA.

CAPÍTULO VI DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 25 - 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:

- I. planta do imóvel, em meio digital e 4 plotagens em escala 1:1.000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), indicando:
 - a) delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20 metros;
 - b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;
 - c) sentido de escoamento das águas pluviais;
 - d) delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e espaços livres;
 - e) faixas não edificáveis, nos lotes onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;
 - f) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;
 - g) larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios, bem como faixas não edificáveis referentes às diretrizes viárias de alargamento das vias, quando houver, devidamente cotadas;
 - h) ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;
 - i) faixas não edificáveis ao longo das águas correntes e dormentes - Áreas de Preservação Permanente, de acordo com Lei Federal 4771/65 e alterações posteriores;

Hw



- j) faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e sob as linhas de alta tensão. Escrever no interior das faixas, a expressão "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal nº6766/79";
 - k) áreas verdes e construções existentes;
 - l) quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta, conforme modelo expedido pela Prefeitura Municipal.
- II. perfis Longitudinais das Vias de Circulação, contendo os eixos das vias, apresentados em escala 1:1000 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário. No perfil longitudinal deverá constar: estaqueamento a cada 20 metros, número da estaca; traçado do terreno original e da via projetada com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à RN (referência de nível) a ser fornecida pela Prefeitura Municipal.
- III. perfis transversais das vias de circulação, em escala 1: 500 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central (quando for o caso) com as devidas dimensões e desenhos.
- IV. memorial descritivo, em 04 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:
 - a) denominação do loteamento;
 - b) descrição sucinta do loteamento com suas características;
 - c) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
 - d) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos Lotes, área total da Área Pública, discriminando as áreas de sistema viário, espaços livres e área institucional, com suas respectivas percentagens;
 - e) especificação das quadras e lotes;
 - f) discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura, de acordo com o valor de cada serviço ou obra pública de infra-estrutura relacionados no Artigo 8º, levando-se em conta o que dispõe o Artigo 38º da presente lei.
 - g) descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento.
- V. cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA, relativa ao projeto de loteamento



- VI. projetos das obras de infra-estrutura exigida, acompanhado do respectivo orçamento e cronograma, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, e apresentados em meio digital, acompanhados de 4 (quatro) plotagens:
- a) projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e sarjetas e projeto de pavimentação;
 - b) projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias;
 - c) projeto de abastecimento de água potável;
 - d) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
 - e) projeto da rede de coleta de esgoto interligada à rede pública de esgotos ou projeto detalhando solução ambientalmente adequada para o esgotamento e tratamento sanitário das unidades geradas nos locais onde a rede de esgoto não estiver implantada;
 - f) rede de telefone e gás, quando for o caso.
- VII. modelo de contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, o qual deverá estar de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:
- a) compromisso do loteador quanto à execução das obras de infra-estrutura, enumerando-as;
 - b) prazo de execução da infra-estrutura, constante nesta Lei;
 - c) condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no Artigo 8º desta Lei;
 - d) possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo;
 - e) enquadramento do lote de acordo com o Mapa de Zoneamento, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.
- VIII. documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:
- a) título de propriedade devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis atualizado.
 - b) certidões negativas de Tributos Municipais.

Hw



§ 1º - As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º - O conteúdo dos projetos de infra-estrutura referidos no inciso deste artigo, deverá atender às exigências específicas definidas pela Prefeitura Municipal.

§ 3º - Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA desta região e o número do seu registro na Prefeitura.

§ 4º - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula exigida no inciso deste artigo não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto a aprovação daí decorrente.

CAPÍTULO VII DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

Art. 26 - Será permitida a implantação de condomínios urbanísticos, na forma da Lei Federal aplicável, respeitados os parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei, na Lei de Zoneamento e no Código de Obras.

Art. 27 - Os condomínios urbanísticos deverão observar os parâmetros de intensidade de ocupação próprios de sua zona, entendendo-se que os índices aplicam-se ao terreno como um todo e não a cada uma das frações ideais condominiais.

Art. 28 - Os condomínios, acima de 20 unidades habitacionais, deverão realizar a doação de percentual de 10% de sua área total para uso institucional. A totalidade da área institucional prevista neste artigo deverá estar localizada em área estipulada pela prefeitura, fora do condomínio, e com frente para via oficial do município, devendo ainda ser edificável.

Art. 29 - Serão exigidas, nos condomínios, áreas de recreação à critério da prefeitura municipal de modo a atender a densidade gerada pelo mesmo.

Parágrafo único - as exigências em relação à altura máxima das edificações e afastamentos aplicam-se, no que couber, tanto às edificações que compõem o condomínio, como entre estas e os terrenos vizinhos.



CAPÍTULO VIII

DO PROJETO E APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 30 - O pedido de desmembramento ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de matrícula do Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais, e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:1000 (um para mil), contendo as seguintes indicações:

- I. situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;
- II. tipo de uso predominante no local;
- III. áreas e testadas mínimas, determinadas pela Lei de Zoneamento, do Uso e Ocupação do Solo, válidas para a(s) zona(s) a qual afeta o imóvel;
- IV. divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- V. dimensões lineares e angulares;
- VI. relevo, por curvas de nível eqüidistantes de 1 (um) metro;
- VII. indicação das edificações existentes.
- VIII. Indicação as faixas não edificáveis que atingem o imóvel, quando for o caso

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

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

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

Parágrafo Único - O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 dias.

Art. 32 - Depois de examinada e aceita a documentação, será concedida a "Licença de Desmembramento" ou a "Licença de Desmembramento e Remembramento" para competente averbação no Registro de Imóveis.



Art. 33 - Após a aprovação do projeto, o interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, deverá encaminhar para averbação no Registro de Imóveis, sob pena de cancelamento da "Licença de Desmembramento" ou da "Licença de Desmembramento e Remembramento".

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

CAPÍTULO IX DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 34 - 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 do projeto definitivo;
- II. exame de todos os elementos apresentados, conforme exigências previstas nesta Lei.

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

§ 2º - A Prefeitura Municipal disporá de 60 dias para pronunciar-se, ouvidos os órgãos competentes, inclusive os órgãos sanitários e ambientais, no que lhes disser respeito.

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

- I. condições em que o loteamento foi autorizado;
- II. as obras a serem realizadas;
- III. o cronograma e o orçamento para execução;
- IV. as áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
- V. as áreas transferidas ao domínio público, especificando sua destinação (áreas institucionais ou áreas verdes);

Art. 36 - No ato de recebimento 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 nesta Lei e conforme, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto nesta Lei



II. executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

III. facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

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

V. utilizar o modelo de Contrato de Compra e Venda aprovado pela Prefeitura Municipal;

VI. preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

Art. 37 - No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 38 - Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, dar-se-á em caução área de terreno correspondente ao custo das obras e serviços a serem realizados, correspondente à época da aprovação do loteamento.

§ 1º - Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente ao valor total dos serviços ou obras de infra-estrutura especificadas no Art. 8º cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

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

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

§ 4º - A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento.

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

§ 6º - A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas.

Art. 39 - Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal 6766/79 e suas alterações.

HW



§ 1º - No ato do registro do projeto de loteamento, o 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.

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

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

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

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

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao Juiz competente para decisão.

§ 2º - Registrado o loteamento, o oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 41 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará à Prefeitura através de requerimento que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

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

§ 2º - Após a vistoria a Prefeitura expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis para liberação da caução.



Art. 42 - A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência do loteador, ficando a cargo do Município a realização das mesmas.

Parágrafo Único - Para cumprimento do disposto no caput deste artigo a administração pública promoverá a adjudicação de tantos lotes caucionados, quantos forem necessários.

Art. 43 - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como 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 disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Decreto de Aprovação do Loteamento pela Prefeitura Municipal.

§ 2º - Quando houver mudança substancial do projeto, este será analisado total ou parcialmente, observando-se as disposições desta Lei e do Decreto da respectiva aprovação.

§ 3º - Após a aprovação do projeto alterado, de que trata o parágrafo anterior, será concedida nova Licença através de Decreto Municipal.

Art. 44 - A aprovação do projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada ou lembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeceram aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo Único - O disposto neste artigo será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pelo projeto e/ou pela obra.

CAPÍTULO X

DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

Art. 45 - Sem prejuízo do embargo administrativo da obra, ficará sujeito à multa todo aquele que:

- I. der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem autorização da

Hw



Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;

II. der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III. registrar loteamento, desmembramento ou remembramento não aprovado pelos órgãos competentes,

IV. registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento, desmembramento ou remembramento não aprovado.

§ 1º - A multa a que se refere este Artigo será definida em legislação específica.

§ 2º - O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de regularizar as obras, no prazo de 90 (noventa) dias a partir do embargo, de acordo com as disposições vigentes.

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

CAPÍTULO XI

DOS CRIMES CONTRA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Art. 46 - Constitui crime contra a Administração Pública:

I. dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes;

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

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



CAPÍTULO XII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 47 - 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.

Art. 48 - O Poder Público Municipal promoverá edição popular desta Lei, com distribuição aos órgãos e entidades públicas, bem como entidades da sociedade civil.

Art. 49 - Esta Lei estará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as demais disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Mauá da Serra, em 24 de dezembro de 2007.



HERMES WICHTHOFF

Prefeito Municipal