LEI Nº 1.136, de 04 de abril de 2025

DISPÕE SOBRE A LEI DE **PARCELAMENTO E REMEMBRAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS** DO MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS E DÁS OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE

LEI

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1° Esta Lei tem por objetivo disciplinar o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos no Município de Nossa Senhora das Graças, visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Parágrafo único. O parcelamento do solo para fins urbanos compreende as modalidades de:

I - parcelamento do solo para fins urbanos em glebas que poderá ser realizado mediante:

a) loteamento;

b) loteamento de acesso controlado; e

c) desmembramento.

II - parcelamento do solo para fins urbanos em lotes que poderá ser realizado mediante:

a) desdobro; e

b) condomínios de lotes.

Art. 2° O disposto nesta Lei obriga todas as modalidades de parcelamento e remembramento do solo para fins urbanos, inclusive os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Art. 3° Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

I - áreas públicas: áreas de terras a serem obrigatoriamente transferidas ao Município, no ato do parcelamento do solo para fins urbanos, e destinam-se ao arruamento, praças, preservação permanente, reservas florestais, áreas não edificáveis, instalação de equipamentos urbanos e comunitários, tais como os de atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, assistência social, educação, administração pública e similares;

II - áreas de expansão urbana: glebas não parceladas para fins urbanos, contidas no perímetro urbano;

III - Áreas de Preservação Permanente - APP: espaços territoriais especialmente protegidos, cobertos ou não por vegetação, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, nos termos da Lei Federal n° 12.651, de 25 de março de 2012;

IV - área "não edificável": área de terras onde é vedada a edificação de qualquer natureza, exceto obras especiais com autorização dos órgãos públicos competentes;

V - área urbana: área de terra contida dentro do perímetro urbano, sendo este definido em Lei Complementar constitutiva do Plano Diretor Municipal - PDM;

VI - área urbanizável: áreas adequadas ao parcelamento para fins urbanos;

VII - área loteável da gleba a ser parcelada: área da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente, as Reservas Florestais Legais, as áreas não edificáveis, as faixas de domínio e as áreas de arruamento;

VIII - arruamento: abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres e/ou veículos;

IX - atividade de apoio social: atividades remuneradas ou não, caracterizada pelo préstimo de mão de obra ou assistência de ordem cultural, intelectual, espiritual, educacional e de saúde, exercidas de forma coletiva;

X - autorização: prerrogativa do Poder Executivo municipal avaliar a conveniência e a oportunidade de autorizar um determinado pleito;

XI - concessão de direito real de uso: contrato pelo qual a administração transfere o

uso remunerado ou gratuito de imóvel público ao particular, como direito real resolúvel, para que dele se utilize em fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social;

XII - condomínio de lotes: subdivisão de lote em lotes destinados a edificação, com testada para vias de circulação e/ou logradouros internos privados, com partes designadas de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum dos condôminos, respeitados os requisitos e as dimensões mínimas estabelecidas em Lei;

XIII - desdobro de lote: subdivisão de lote para formação de novos lotes, atendendo às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos estabelecidos na Lei Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo constitutiva do Plano Diretor Municipal, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

XIV - desmembramento: subdivisão de gleba 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 das vias já existentes, respeitados os requisitos e as dimensões mínimas estabelecidas por esta Lei, pela Lei do Plano Diretor Municipal e pelas Leis Complementares de Zoneamento do Uso e Ocupação e do Sistema Viário Básico constitutivas do Plano Diretor Municipal.

XV - empreendedor: aquele relacionado no artigo 2°-A, da Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XVI - equipamentos comunitários: equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, assistência social, esportes, cívicos, administração pública e similares;

XVII - equipamentos urbanos: vias de circulação e equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, coleta e disposição dos resíduos sólidos, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, drenagem de águas pluviais, pavimentação e similares;

XVIII - faixa de domínio: área ao longo das rodovias, estradas, emissários de água potável, esgoto, drenagem, dutos e similares, destinada a restringir o uso e a garantir a segurança da população e a proteção do meio ambiente, sendo estabelecida pelas Leis constitutivas do Plano Diretor Municipal e/ou pelas concessionárias dos serviços públicos;

XIX - gleba urbana: área de terra contida no perímetro urbano que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XX - grupo técnico permanente: grupo de profissionais do Poder Executivo municipal, instituído pela Lei do Plano Diretor Municipal, em obediência a Lei Estadual n° 15.229, de 25 de julho de 2006;

XXI - infraestrutura: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e

domiciliar, vias de circulação e pavimentação;

XXII - infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;

XXIII - infraestrutura em zonas de habitação de interesse social - ZHIS: vias de circulação, escoamento das águas pluviais, rede para o abastecimento de água potável, soluções para esgotamento sanitário e para energia elétrica domiciliar;

XXIV - leis complementares: são Leis assim definidas na Lei orgânica do município e na Lei do Plano Diretor Municipal;

XXV - licença: ato administrativo vinculado a uma solicitação e, preenchidos os requisitos exigidos por Lei, o responsável legal tem o direito de empreender;

XXVI - lote urbano: área de terra contida no perímetro urbano, resultante de parcelamento do solo para fins urbanos, podendo ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes, e possua pelo menos uma das faces voltada para logradouro público e/ou condominial, servido de infraestrutura básica e dimensões compatíveis com o estabelecido em Lei;

XXVII - loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados a atividades urbanas, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, respeitados os requisitos e as dimensões mínimas estabelecidas em Lei;

XXVIII - loteamento de acesso controlado: subdivisão de gleba em lotes destinados às atividades urbanas, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, respeitados os requisitos e as dimensões mínimas e exigências estabelecidas em Lei, podendo ser autorizado o seu fechamento mas vedado o impedimento de não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, nos termos das Leis Federais n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e n° 13.465, de 11 de julho de 2017;

XXIX - loteamento em zonas de urbanização específica: subdivisão de gleba em lotes destinados a chácaras, com a finalidade de recreação, lazer, atividade de apoio social e/ou agricultura familiar de subsistência, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, respeitados os requisitos e as dimensões mínimas estabelecidas em Lei, podendo ser autorizado o seu fechamento mas vedado o impedimento de acesso de não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, nos termos das Leis Federais n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e n° 13.465, de 11 de julho de 2017;

XXX - loteamento em zonas especiais de habitação de interesse social: subdivisão da gleba em lotes destinados à habitação de interesse social consoante parâmetros e requisitos definidos em Lei, podendo ser autorizado o seu fechamento mas vedado o impedimento de não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, nos termos

das Leis Federais n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e n° 13.465, de 11 de julho de 2017;

XXXI - loteamento em zonas industriais: subdivisão de gleba em lotes predominantemente para a indústria, comércio e serviço atacadista de grande porte, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, respeitados os requisitos e as dimensões mínimas estabelecidas em Lei, podendo ser autorizado o seu fechamento mas vedado o impedimento de acesso de não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, nos termos das Leis Federais n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e n° 13.465, de 11 de julho de 2017;

XXXII - macrozona rural: compreende a zona rural do Município contida entre os limites do município e os perímetros urbanos;

XXXIII - Plano Diretor: instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana;

XXXIV - perímetro urbano: poligonal fechada de contorno da área urbana, estabelecida em Lei Complementar constitutiva do Plano Diretor Municipal, que define as áreas e/ou zonas urbanas do Município;

XXXV - quadra: área de terras resultante do traçado do arruamento;

XXXVI - referência de nível: cota de altitude tomada como oficial pelo Poder Executivo municipal;

XXXVII - remembramento de lotes: reagrupamento ou a unificação de lotes urbanos, até o limite das dimensões máximas estabelecidas em Lei e que não interfira na continuidade do sistema viário existente e/ou projetado;

XXXIII - Reserva Florestal Legal: área recoberta de vegetação arbórea localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, de no mínimo 20% da mesma, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção da fauna e flora nativas;

XXXIX - solo urbano: território contido no perímetro urbano;

XL - talvegue: depressão natural de terreno, em forma de vale, por onde predomina o escoamento das águas naturais; e

XLI - unidade de conservação: espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituída pelo poder público, com objetivos de conservação e regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS EM GLEBAS

CAPÍTULO I

DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS EM GLEBAS

Art. 4° Para os efeitos desta Lei, são modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos em glebas:

I - loteamento;

II - loteamento de acesso controlado; e

III - desmembramento.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS EM GLEBAS NA MODALIDADE DE LOTEAMENTO

Art. 5° Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se em zonas urbanas, de expansão urbana e/ou de urbanização específica, delimitadas pelos Perímetros Urbanos definidos em Lei Complementar constitutiva do Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, todas as glebas urbanas não parceladas para fins urbanos são consideradas de expansão urbana.

Art. 6° As áreas e dimensões mínimas e máximas dos lotes são estabelecidas pela Lei Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo constitutiva do Plano Diretor Municipal, cujas disposições deverão ser observadas em todas as modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 7° Os projetos de parcelamento do solo para fins urbanos deverão observar obrigatoriamente a classificação, dimensões, continuidade e normas referentes às vias existentes e/ou projetadas, definidas na Lei Complementar do Sistema Viário Básico constitutiva do Plano Diretor Municipal e nas diretrizes gerais de Parcelamento do Solo para fins urbanos expedidas pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal.

Parágrafo único. O arruamento deverá articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 8° Nos parcelamentos do solo, as maiores faces das quadras deverão estar, preferencialmente, voltadas para as vias arteriais e coletoras.

Art. 9° Somente serão admitidos parcelamentos do solo em glebas com testada para vias públicas oficiais que as conectem à rede viária urbana existente.

§ 1º As vias públicas oficiais de acesso à gleba, que trata o artigo, deverão ser pavimentadas pelo proprietário interessado, no caso da inexistência de tal infraestrutura.

§ 2º As servidões não serão consideradas como vias públicas oficiais.

Art. 10. O ônus das obras necessárias para construção, alargamentos ou prolongamentos de vias de conexão da gleba à rede viária pública oficial recairá ao proprietário.

Art. 11. É vedado em quaisquer modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos, que lotes situados em rotatórias, tenham testada voltada apenas para a mesma.

Art. 12. É vedado o parcelamento do solo para fins urbanos que resulte lotes encravados, comunicáveis apenas por uma servidão de passagem, sem uma solução de acesso direto ou por via interna, à rede viária pública oficial.

CAPÍTULO III

DAS VEDAÇÕES

Art. 13. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

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

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública ou áreas com suspeita de contaminação;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas do órgão responsável pelo planejamento do Poder Executivo municipal;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis a edificação;

V - em Áreas de Preservação Permanente;

VI - em áreas de riscos, assim definidas em decreto do Poder Executivo municipal;

VII - em faixa de domínio ou segurança de redes de alta tensão, rodovias e dutos;

VIII - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana, até a sua correção;

IX - em unidades de conservação;

X - na macrozona rural; e

XI - nos raios de abrangência de estações de tratamento de esgotos e/ou de aterros sanitários.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, PARÂMETROS, REQUISITOS E EXIGÊNCIAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS EM GLEBAS NA MODALIDADE LOTEAMENTO

Seção I

Do Dimensionamento das Quadras

Art. 14. O comprimento máximo da maior face da quadra não poderá exceder a:

I - 200 (duzentos) metros nas Zonas Residenciais e nas Zonas Comerciais; e

II - 300 (trezentos) metros na Zona Industrial e nas Zonas de Urbanização Específica.

Art. 15. O comprimento máximo da maior face da quadra, poderá ser aumentado até os limites do sistema viário projetado, nos seguintes casos:

I - para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários que exijam dimensões superiores, a critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal; e

II - frente à necessidade de garantir uma maior continuidade de vias ou mesmo para harmonizar com o sistema viário básico existente ou projetado, sendo necessário nesse caso, que seja aprovado pelo Grupo Técnico Permanente e pelo Conselho Municipal da Cidade de Nossa Senhora das Graças.

Parágrafo único. Considera-se o comprimento máximo da quadra, a maior distância entre 02 (duas) faces voltadas para logradouros públicos opostos, sendo que:

a) nos casos de quadra com formato retangular, a medida será tomada segundo uma linha que liga os pontos médios das 02 (duas) faces dos logradouros públicos opostos; e

b) nos casos de quadras com formato irregular ou curvo, o comprimento máximo da quadra será aferido pela distância percorrida por linha ou curva traçado ao longo

dos pontos médios da largura da quadra.

Seção II

Dos Parâmetros para Transferência sem Ônus ao Município de Áreas Públicas Destinadas a Equipamentos Urbanos/Comunitários e Praças

Subseção I

Das Disposições Gerais

Art. 16. O proprietário, no processo de parcelamento do solo para fins urbanos, deverá transferir ao Município, sem ônus, a título de áreas públicas, no mínimo 12% (doze por cento) da área loteável da gleba, sendo:

I - áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, com percentual variando de 5% a 9% (cinco a nove por cento) da área loteável, à critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal, desde que garantido o mínimo de 12% (doze por cento) para a somatória das áreas públicas de praças, equipamentos urbanos e comunitários;

II - área destinada a praças, com percentual variando de 3% a 7% (três a sete por cento) da área loteável, à critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal, desde que garantido o mínimo de 12% (doze por cento) para a somatória das áreas públicas de praças, equipamentos urbanos e comunitários;

III - a totalidade das áreas de arruamento;

IV - a totalidade das Áreas de Preservação Permanente, quando houver;

V - a totalidade das áreas de Reserva Florestal Legal, quando houver; e

VI - a totalidade das áreas não edificáveis, quando houver.

Art. 17. Nos loteamentos em zonas industriais, a transferência de áreas ao Município, a título de área pública, será de no mínimo:

I - área destinada à implantação de praças, equipamentos urbanos e comunitários de no mínimo 5% (cinco por cento) da área loteável;

II - a totalidade das Áreas de Preservação Permanente, quando houver;

III - a totalidade das áreas de Reserva Florestal Legal, quando houver;

IV - a totalidade das áreas não edificáveis, quando houver; e

V - a totalidade das áreas de arruamento.

Art. 18. Ficam isentos da transferência de áreas públicas destinadas à equipamentos urbanos e comunitários, os casos de Glebas com área inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 19. É vedado o parcelamento do solo para fins urbanos que resulte área remanescente inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), salvo se a área remanescente for considerada no cálculo da área loteável para fins de transferência de áreas públicas ao Município.

Art. 20. Outros imóveis urbanos do proprietário no Município poderão ser transferidos para atender as exigências desta Lei, desde que já exista áreas públicas destinadas a praças e a equipamentos urbanos e comunitários suficientes para absorver e atender as necessidades da população que irá ocupar o parcelamento da gleba em questão, sendo que:

I - os imóveis urbanos a serem transferidos ao município em outra área urbana deverão localizar-se preferencialmente:

a) em áreas ocupadas por população de baixa renda, onde justificadamente exista a demanda por áreas públicas destinadas especialmente a equipamentos de saúde, educação, assistência social, recreação e lazer, proteção ambiental e praças; e

b) em áreas que tenham característica de declive, solo e vizinhança que os tornem aptos a futura construção de equipamentos urbanos, conforme manifestação oficial dos servidores públicos ocupantes dos cargos de Arquiteto e Urbanistas e ou Engenheiro Civil.

II - o valor dos imóveis urbanos a serem transferidos fora da gleba objeto do loteamento deverá corresponder, à época da análise, a pelo menos uma vez os valores das áreas da gleba que seriam transferidos ao município;

III - os imóveis urbanos a serem transferidos ao município em outra área urbana serão avaliados por equipe técnica, nomeada por meio de decreto do Poder Executivo municipal; e

IV - os imóveis urbanos a serem transferidos ao município em outra área urbana serão avaliados e aprovados pelo Grupo Técnico Permanente e pelo Conselho Municipal da Cidade de Nossa Senhora das Graças.

Subseção II

Das Áreas Públicas Destinadas à Implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários

Art. 21. As áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, poderão ser constituídas em até 2 (dois) lotes e deverão atender aos seguintes requisitos:

I - acesso por via pública oficial pavimentada e em boas condições de trafegabilidade, a critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal;

II - constituir-se preferencialmente em um único lote;

III - lote com declividade inferior a 20% (vinte por cento); e

IV - o lote deve permitir inscrever um círculo mínimo de 30,00 (trinta) metros de diâmetro.

§ 1º O Município não poderá alienar, em nenhuma hipótese, as áreas públicas previstas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, nem outorgar Concessão de Direito Real de Uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional adequado.

§ 2º Não serão contabilizadas para fins de equipamentos urbanos e/ou comunitários áreas não-edificáveis ou com restrição ambiental.

Subseção III

Das Áreas Públicas Destinadas à Implantação de Praças

Art. 22. As áreas públicas, da área loteável da gleba, destinadas à implantação de praças, deverão atender aos seguintes requisitos:

I - acesso por via pública oficial em boas condições de trafegabilidade, a critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal;

II - lote com declividade inferior a 30% (trinta por cento); e

III - o lote deve permitir inscrever um círculo mínimo de 20,00 (vinte) metros de diâmetro.

§ 1º Não serão aceitas a título de áreas públicas destinadas a praças, áreas não edificáveis ou com restrição ambiental.

§ 2º Os canteiros e os dispositivos de conexão viária não serão computados como praças, e sim como parte do arruamento.

§ 3º O Município não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas públicas previstas para implantação de praças, nem outorgar Concessão de Direito Real de Uso, devendo assegurar-lhe o uso recreacional adequado.

Seção III

Dos Requisitos e Parâmetros para Áreas de Preservação Permanente e Faixas de Domínio

Subseção I

Das Áreas de Preservação Permanente

Art. 23. Em quaisquer modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos, o órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal exigirá do proprietário, a transferência sem ônus ao município, das Áreas de Preservação Permanente - APP e das reservas florestais legais.

Art. 24. Para os efeitos desta Lei, considera-se Áreas de Preservação Permanente – APP as estabelecidas pela Lei Federal n° 12.651, de 25 de março de 2012.

Parágrafo único. As Áreas de Preservação Permanente - APP de curso d'água natural e intermitente nas áreas urbanas de Nossa Senhora das Graças serão de, no mínimo, 50 (cinquenta) metros medidos a partir da borda da calha do leito regular.

Art. 25. As reservas florestais legais, na área urbana, são aquelas registradas como tal e ficam declaradas de interesse social com a finalidade de assegurar condições de bem-estar público e para os efeitos desta Lei são consideradas como área de preservação permanente.

Subseção II

Das faixas de domínio

Art. 26. Deverá ser reservada uma faixa de domínio ao longo das rodovias, estradas, linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão ou outros serviços especiais em rede, com as seguintes dimensões:

I - rodovias estaduais: faixa de domínio, de acordo com as especificações da concessionária do serviço;

II - proteção de dutovias e/ou canalizações em galerias ou emissários de águas pluviais, água potável e/ou de esgoto: faixa com largura mínima de 15,00 (quinze) metros, medidos a partir do eixo da canalização, salvo maiores exigências da concessionária do serviço público;

III - linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão: faixa de domínio, de acordo com especificações da concessionária do serviço público de energia; e

IV - estradas municipais: faixa de domínio, medidos a partir do seu eixo, de no mínimo:

a) 15 (quinze) metros nos casos onde estão projetadas vias arteriais definidas pela Lei Complementar do Sistema Viário básico constitutiva do Plano Diretor Municipal;

b) 10 (dez) metros nos casos onde estão projetadas vias coletoras definidas pela Lei Complementar do Sistema Viário básico constitutiva do Plano Diretor Municipal; e

c) 7,50 (sete e meio) metros nos casos de estradas rurais, quando não projetadas com outra classificação no mapa anexo da Lei Complementar do Sistema Viário básico.

Seção IV

Da Infraestrutura, Obras e Serviços do Parcelamento

do Solo em Glebas na Modalidade Loteamento

Subseção I

Da Infraestrutura, Obras e Serviços a serem

executados pelo Proprietário

Art. 27. Quaisquer parcelamentos do solo para fins urbanos em glebas, com exceção aos casos previstos nesta Lei, deverão ser dotados pelo proprietário, no mínimo de:

I - abertura e terraplenagem dos logradouros públicos;

II - demarcação das quadras, lotes, vias e áreas a serem transferidas ao Município, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

III - obras complementares necessárias à contenção da erosão, bem como para impedimento de escoamento de água para imóveis vizinhos;

IV - implantação de guias em todos os logradouros públicos;

V - implantação de sarjetas em todos os logradouros públicos;

VI - implantação da rede de galerias de águas pluviais e de todos os demais elementos de drenagem superficial e dissipação de energia, que permita o adequado escoamento até a destinação final;

VII - instalação de sistema de água potável;

VIII - instalação de sistema de esgotamento sanitário;

IX - instalação da rede de transmissão e distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;

X - arborização e ajardinamento das vias e logradouros públicos;

XI - recobrimento vegetal de cortes, taludes e proteção de encostas;

XII - implantação e/ou reconstituição de mata ciliar;

XIII - pavimentação das vias;

XIV - construção de calçada (Passeio Público) com largura mínima de 2,50m (dois metros e meio), em conformidade com as normas técnicas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e padrões estabelecidos pelo município;

XV - rampas para pessoas com deficiência, localizadas nas esquinas, em conformidade com as normas técnicas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e padrões estabelecidos pelo município;

XVI - construção de ciclovias nas vias com esta previsão, definidas na Lei Complementar do Sistema Viário básico, nos padrões e nas diretrizes gerais de parcelamento do solo para fins urbanos, expedidas pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal;

XVII - construção de pontes e transposições nos fundos de vale, córregos e rios, quando estiverem previstas como via projetada pela Lei Complementar do Sistema Viário básico e nas diretrizes gerais de parcelamento do solo para fins urbanos, expedidas pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal e se constituírem em único meio de acesso a gleba a ser parcelada;

XVIII - sinalização de trânsito horizontal e vertical; e

XIX - outras obras necessárias a segurança e salubridade do empreendimento, a critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal.

Parágrafo único. O órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal, normatizará, por meio de portaria, as características, requisitos, padrões e especificações técnicas para cada uma das exigências e benfeitorias elencadas nos incisos do artigo.

Subseção II

Das Recomendações e Requisitos para a Execução da Infraestrutura, Obras e Serviços

Art. 28. Deverão ser atendidas na execução da infraestrutura, obras e serviços, no mínimo, as seguintes recomendações e requisitos:

I - as redes de abastecimento de água potável e do sistema de esgotos sanitários deverão contemplar as áreas públicas com, no mínimo, um ponto de ligação, segundo critérios do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal;

II - os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento prévio do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal e anuência do Instituto Água e Terra do Paraná – IAT;

III - sempre que a boa técnica recomendar, o sistema de drenagem de águas pluviais deverá ser dotado de bacia de acumulação e amortecimento nos moldes exigidos pelo IAT, devidamente isolada, revestida com vegetação, possuindo sistema de retenção de resíduos em ponto anterior ao dissipador de energia, podendo localizar-se no interior das Áreas de Preservação Permanente, desde que não implique na erradicação de vegetação arbórea nativa; e

IV - em nenhum caso, os parcelamentos do solo poderão prejudicar o escoamento natural das águas em suas respectivas bacias hidrográficas.

Art. 29. O órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal poderá instituir, por portaria, recomendações ou requisitos adicionais referentes a infraestrutura, obras e serviços exigidos por esta Lei.

CAPÍTULO V

DAS DIRETRIZES PARA O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS EM GLEBAS NA MODALIDADE LOTEAMENTO

Art. 30. Para a emissão as diretrizes de parcelamento do solo para fins urbanos, o empreendedor, deverá solicitar ao Poder Executivo municipal, por meio de requerimento endereçado ao Prefeito Municipal, sob o título de diretrizes gerais, que defina as condições e as exigências para o parcelamento do solo para fins urbanos, apresentando para este fim os seguintes documentos:

I - certidão da matrícula do imóvel em nome do requerente, emitida pelo Cartório de registro de imóveis, atualizada no máximo de 90 dias, sem cláusula restritiva e com baixa no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18 da Lei Federal n° 6766, de 19 de dezembro de 1979;

II - certidão negativa de tributos estaduais e federais, quando couber, referente ao Imóvel;

III - certidão negativa de ônus e ações reais relativa ao imóvel;

IV - planta de situação da gleba, em escala apropriada em relação às áreas urbanizadas, indicando as principais vias de acesso;

V - plantas de levantamento topográfico e planialtimétrico cadastral da gleba, com extensão de no mínimo 100 (cem) metros além das divisas do imóvel ou até o divisor de água, devendo ser:

a) na escala 1:1000 (um por mil) ou 1:500 (um por quinhentos) podendo, em razão da complexidade do projeto, serem exigidas plantas adicionais em escalas diferentes, a critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo; e

b) georreferenciada, em coordenadas UTM – Universal Transversa de Mercator – SIRGAS – 2000, com a indicação da linha norte-sul e escala gráfica.

VI - as plantas de levantamento topográfico e planialtimétrico cadastral da gleba, deverão conter, quando for o caso:

a) divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;

b) a poligonal levantada, seus respectivos ângulos, rumos, azimutes e distâncias calculadas, bem como as coordenadas de cada um dos vértices;

c) curvas de nível de metro em metro, com destaque para o caminhamento dos talvegues;

d) carta de declividade com destaque para declividades iguais ou superiores a 30% (trinta por cento);

e) vias adjacentes e de acesso à gleba, destacando as vias oficiais de circulação indicando-se as suas larguras;

f) rodovias nas adjacências;

g) vegetação existente, com indicação das árvores significativas, matas nativas, Áreas de Preservação Permanente e Reservas Florestais Legais;

h) perímetro das áreas de amortecimento de unidades de conservação, de estação de tratamento de esgoto e de aterros sanitários;

i) cursos de água correntes ou intermitentes, nascentes, lagos e lagoas naturais, represas, várzeas e demais linhas de drenagem;

j) locais alagadiços ou sujeitos à inundação, destacando a cota de maior inundação;

k) localização de eventuais afloramentos de rocha ou condições geológicas não aconselháveis à edificação;

l) perímetro das eventuais construções ou benfeitorias existentes;

m) servidões e/ou faixas diversas de domínio;

n) linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão;

o) dutos;

p) redes de drenagem de águas pluviais; e

q) rede de esgoto e água potável.

VI - esquema preliminar do parcelamento do solo para fins urbanos pretendido, indicando as áreas das quadras, áreas de vias e demais áreas públicas;

VII - tipo de uso predominante a que o parcelamento do solo para fins urbanos se destina;

VIII - laudo de sondagem e percolação do solo, contendo:

a) planta georreferenciada, com a localização dos furos em coordenadas UTM – (Universal Transversa de Mercator) Datum SIRGAS 2000.

b) documentação fotográfica da região de cada furo, para facilitar a identificação em campo;

c) furos de, no mínimo, 06 (seis) metros de profundidade ou até o topo da rocha sã;

d) indicação do nível do lençol freático;

e) relatório do teste de infiltração e percolação, onde estejam expressos os vários tipos de solos, as respectivas profundidades e detecção de resíduos sólidos, líquidos ou em decomposição, orgânicos ou não;

f) detecção de áreas aterradas com material nocivo à saúde ou suspeita de contaminação; e

g) demais exigências do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal.

IX - carta de viabilidade de fornecimento de energia elétrica expedida pela Concessionária local;

X - carta de viabilidade de atendimento de rede de água e de esgoto expedida pela concessionária local;

XI - comprovante de Pagamento das taxas para expedição das diretrizes; e

XII - outros documentos, plantas, laudos, relatórios e informações que possam interessar, a critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal.

Art. 31. Todos os documentos e plantas deverão ser entregues em 04 (quatro) vias, sendo uma em arquivo digital e as demais impressas, e deverão ser assinados pelo empreendedor, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART perante o conselho

regional de engenharia e agronomia - CREA ou os Registros de Responsabilidade Técnica - RRT perante o conselho de arquitetura e urbanismo - CAU.

Art. 32. O órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal, em conformidade com os institutos legais federal, estadual e municipal, expedirá por meio de documentos hábeis, as diretrizes gerais a serem obedecidas pelo empreendedor, fixando:

I - as vias de circulação existentes ou projetadas, seus prolongamentos, traçado e respectivas dimensões;

II - as características gerais do parcelamento em relação ao uso e ocupação do solo urbano, definidos pela Lei Complementar do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano constitutiva do Plano Diretor Municipal;

III - as áreas a serem transferidas ao município;

IV - a interligação da rede coletora de águas pluviais e sua destinação;

V - os equipamentos urbanos e comunitários que deverão ser executados pelo empreendedor, de acordo com esta Lei; e

VI - outras diretrizes que o órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal julgar necessárias.

Art. 33. As diretrizes gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas.

Art. 34. O prazo máximo para o fornecimento das diretrizes gerais ao empreendedor é de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data do(s) protocolo(s) do requerimento e da entrega de todos os documentos exigidos.

CAPÍTULO VI

DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS EM GLEBAS NA MODALIDADE LOTEAMENTO

Art. 35. O projeto de parcelamento do solo para fins urbanos compõe-se de:

I - projeto urbanístico;

II - memoriais descritivos;

III - projetos complementares;

IV - estudo de impacto de vizinhança - EIV;

V - modelo de contrato;

VI - cronograma da infraestrutura, obras e serviços; e

VII - garantias de execução.

Seção I

Do Projeto Urbanístico

Art. 36. Cumprida a etapa da expedição das Diretrizes Gerais, o empreendedor solicitará, através de requerimento endereçado ao Prefeito Municipal, a Análise do Projeto Urbanístico, anexando para este fim:

I - a licença prévia do Instituto Água e Terra do Paraná – IAT; e

II - o projeto urbanístico nos termos desta seção.

Art. 37. O projeto urbanístico deverá ser apresentado em 04 (quatro) vias, sendo uma delas em mídia digital e as demais impressas em papel, na escala 1:1000 (um por mil), e quadro estatístico de áreas, contendo no mínimo as seguintes informações:

I - orientação magnética e verdadeira do Norte; mês e ano do levantamento topográfico;

II - identificação dos pontos georreferenciados, e das divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas, com apresentação das referências de nível;

III - sistema de vias existentes e projetadas com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

IV - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas:

a) longitudinal: Escala horizontal 1:1000 (um por mil) e Escala vertical 1:100 (um por cem); e

b) transversal: Escala 1:100 (um por cem).

VI - curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 01 (um) metro;

VII - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VIII - subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais e rumos;

IX - a indicação das áreas que serão transferidas ao domínio do município, a título de áreas públicas, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais e rumos; e

X - quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) total da área da gleba;

b) total da área loteável;

c) total da área dos lotes;

d) total da área das vias, onde se incluem canteiros centrais e calçadas;

e) total das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários;

f) total das áreas destinadas a praças;

g) total das Áreas de Preservação Permanente;

h) total das áreas de reservas florestais legais; e

i) total das áreas não edificáveis.

Art. 38. O projeto urbanístico deverá ser assinado pelo empreendedor e pelos responsáveis técnicos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART perante o CREA ou Registros de Responsabilidade Técnica - RRT perante o CAU.

Seção II

Dos Memoriais Descritivos

Art. 39. Os Memoriais Descritivos serão compostos de:

I - memorial descritivo do parcelamento do solo para fins urbanos;

II - memorial descritivo das vias;

III - memorial descritivo das infraestruturas, obras, serviços e dos equipamentos urbanos e comunitários;

IV - memorial descritivo de cada lote, inclusive aqueles que serão transferidos ao Município a título de áreas públicas; e

V - outros memoriais a critério do grupo técnico permanente.

Art. 40. O memorial descritivo do parcelamento do solo para fins urbanos deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - identificação:

a) nome do empreendimento;

b) empreendedor; e

c) autor do projeto e responsável técnico.

II - descrição da gleba e de seus limites e confrontações, destacando, caso houver:

a) cursos de água correntes ou intermitentes, nascentes, lagos e lagoas naturais, represas, várzeas e linhas de drenagem natural;

b) locais alagadiços ou sujeitos a inundação, indicando a cota de maior inundação;

c) aterros com material nocivo à saúde ou áreas com suspeita de contaminação;

d) declividades predominantes e declividades iguais ou superiores a 30% (trinta por cento);

e) afloramentos de rocha ou condições geológicas não aconselháveis à edificação;

f) áreas de risco à ocupação;

g) Áreas de Preservação Permanente e Reservas Florestais Legais;

h) áreas de amortecimento de unidades de conservação, de estação de tratamento de esgoto e de aterros sanitários;

i) usos anteriores tais como depósito de lixo, indústria, agricultura e similares; e

j) construções existentes a demolir ou a preservar.

III - acessos principais:

a) as vias públicas municipais;

b) as rodovias estaduais e federais; e

c) as estradas municipais, estaduais e federais.

IV - característica das zonas ou zona de uso e ocupação predominantes;

V - as infraestruturas, equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e serviços públicos já existentes nas adjacências e os que serão implantados; e

VI - Outras exigências a critério do grupo técnico permanente.

Art. 41. O memorial descritivo das vias, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais e rumos.

Art. 42. O memorial descritivo das infraestruturas, obras, serviços e dos equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 43. O memorial descritivo de cada lote, inclusive aqueles que serão transferidos ao Município a título de áreas públicas, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais e rumos.

Parágrafo único. Em caso de lote hipotecado, deverá constar a sua inscrição.

Art. 44. Os Memoriais Descritivos devem ser apresentados em 04 (quatro) vias, sendo uma delas em mídia digital e os demais impressos em papel, devidamente assinado pelo responsável técnico com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART perante o CREA ou os Registros de Responsabilidade Técnica - RRT perante o CAU.

Seção III

Dos Projetos Complementares

Art. 45. Os projetos da infraestrutura e das obras ou serviços complementares, exigidos no CAPÍTULO IV desta Lei, serão constituídos, no mínimo, pelos seguintes:

I - projeto de pavimentação das vias, de acordo com as normas estabelecidas na Lei Complementar do Sistema Viário básico e em portaria do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal aplicável à matéria.

II - projeto da calçada contemplando as rampas de acesso, junto às esquinas, para as pessoas com deficiência, com previsão de piso tátil em conformidade com a NBR e em portaria do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal aplicável à matéria;

III - projeto do sistema de escoamento das águas pluviais e superficiais, onde se incluem guias e sarjetas, bocas-de-lobo, galerias e emissários, canais abertos, obras de sustentação, dissipadores de energia e demais obras necessárias à conservação dos solos, pavimentos e logradouros públicos;

IV- projeto de obras necessárias à contenção da erosão, quando for o caso;

V - projeto de rede de abastecimento de água potável;

VI - projeto da rede coletora de esgoto e estação elevatória, quando for o caso;

VII - projeto de rede de transmissão e distribuição de energia elétrica e iluminação pública de acordo com as normas da concessionaria dos serviços e com a portaria do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal aplicável à matéria;

VIII - projeto de arborização e ajardinamento das vias e logradouros públicos;

IX - projeto de recobrimento vegetal de cortes, taludes e proteção de encostas;

X - projeto de implantação e/ou reconstituição de mata ciliar;

XI - projeto de sinalização de trânsito, horizontal e vertical, seguindo os critérios e especificações estabelecidas pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal;

XII - projeto de ciclovias nas vias com esta previsão, definidas na Lei Complementar do Sistema Viário básico constitutiva do Plano Diretor Municipal e/ou nas diretrizes gerais de parcelamento do solo para fins urbanos, expedidas pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal;

XIII - projeto de pontes e transposições nos fundos de vale, quando estiverem previstas como via projetada pela Lei Complementar do Sistema Viário básico constitutiva do Plano Diretor Municipal e/ou pelas diretrizes gerais de parcelamento do solo para fins urbanos, expedidas pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal; e

XIV - outros projetos de infraestrutura, obras ou serviços complementares, que o órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal julgar necessárias.

Art. 46. Os projetos complementares deverão ser aprovados pelos órgãos competentes e concessionárias dos serviços públicos, quando for o caso.

Art. 47. Cada projeto complementar far-se-á acompanhar de memorial descritivo e de outros documentos julgados necessários pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal, em 04 (quatro) vias, sendo uma delas em mídia digital e as demais impressas e de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, devidamente assinadas pelo empreendedor e pelos responsáveis técnicos com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART perante o CREA ou Registros de Responsabilidade Técnica - RRT perante o CAU.

Seção IV

Do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Art. 48. A seu critério, a título de precaução e de prevenção, o Grupo Técnico Permanente poderá exigir que o projeto de parcelamento do solo para fins urbanos de que trata o Capítulo, se faça acompanhar do Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos do Artigo 37 da Lei Federal n° 10.257, de 10 de julho de 2001,

denominada Estatuto das Cidades, e da Lei Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo constitutiva do Plano Diretor Municipal.

Art. 49. O estudo de impacto de vizinhança – EIV e o respectivo relatório de impacto de vizinhança - RIV indicará, quando for o caso, medidas mitigadoras ou compensatórias:

§1º As medidas mitigadoras constituir-se-ão em investimentos no próprio empreendimento;

§2º As medidas compensatórias constituir-se-ão em investimentos na área de abrangência do impacto constatado pelo EIV, dentre as seguintes:

I - a implantação e/ou revitalização de praças ou áreas verdes;

II - construção, ampliação e/ou reforma de escolas, creches, unidade básica de saúde ou de outros equipamentos comunitários;

III - investimentos em infraestrutura básica;

IV - saneamento básico;

V - mobilidade urbana; e

VI - recuperação e conservação ambiental.

Art. 50. É requisito para aprovação do parcelamento do solo para fins urbanos a não existência de impactos à vizinhança e à qualidade de vida da população na área de abrangência do empreendimento, salvo se as medidas mitigadoras e/ou compensatórias, definidas pelo EIV, forem aceitas pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal e pelo Conselho Municipal da Cidade de Nossa Senhora das Graças.

Parágrafo Único. A infraestrutura básica, obras, serviços e investimentos, visando sanar ou compensar os impactos constatados pelo EIV, deverão obrigatoriamente constar no termo de compromisso definido nesta Lei.

Seção V

Modelo de Contrato

Art. 51. O Modelo de Contrato de compra e venda a ser utilizado deverá ser entregue, em no mínimo 04 (quatro) vias, sendo uma delas em mídia digital e as demais impressas em papel, em acordo com as exigências do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal, e com a Lei Federal n° 6766, de 19 de dezembro de 1979 e demais legislações aplicáveis a matéria.

Seção VI

Do Cronograma da Infraestrutura, Obras e Serviços

Art. 52. Juntamente com os projetos complementares, o empreendedor encaminhará o cronograma físico-financeiro da execução da infraestrutura, obras e serviços.

§1º O prazo máximo de execução da infraestrutura, obras e serviços é de 02 (dois) anos, sendo possível a prorrogação por mais 02 (dois) anos, desde que cumpridas as seguintes exigências:

I - apresente requerimento endereçado ao Prefeito Municipal, antes de 60 (sessenta) dias do vencimento, com as justificativas do pleito;

II - as obras já tenham sido iniciadas;

III - apresente novo cronograma físico-financeiro da execução atualizado; e

IV – apresente licença vigente do Instituto Água e Terra do Paraná – IAT.

§2º A concessão de prorrogação de prazos, será concedida por meio de portaria, expedido pelo Poder Executivo municipal, após:

I - parecer do responsável técnico pela fiscalização da infraestrutura, obras e serviços; e

II - apreciação e deliberação do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal.

Art. 53. No caso de negativa da solicitação de prorrogação deverão ser tomadas as providências que trata das Garantias de Execução.

Seção VII

Das Garantias de Execução

Art. 54. Para garantia de execução da infraestrutura, obras e serviços, serão hipotecados de primeiro grau, lotes do parcelamento do solo para fins urbanos ou outros imóveis do empreendedor no Município, sendo que:

I - o valor dos imóveis a serem hipotecados deverá corresponder, à época da análise, a pelo menos uma vez e meia os valores da infraestrutura, obras e serviços constantes do cronograma físico-financeiro da execução;

II - os imóveis apresentados em garantia serão avaliados por equipe técnica,

nomeada por meio de decreto do Poder Executivo municipal; e

III - as garantias poderão ser liberadas no todo ou em partes, por meio de decreto do Poder Executivo municipal, na medida em que a infraestrutura, obras e serviços forem sendo concluídos, mediante Laudo de Conclusão elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização.

Art. 55. A critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal, poderá ser aceita caução fidejussória, carta de fiança bancária e/ou depósito pecuniário em consignação em conta bancária vinculados à Prefeitura Municipal de Nossa Senhora das Graças, em substituição às partes do parcelamento do solo para fins urbanos, a título de garantia da execução da infraestrutura básica, obras e serviços exigidos.

§1º A aceitação da caução fidejussória fica condicionada à demonstração de idoneidade, por meio de prova documental de que o fiador possui patrimônio disponível suficiente para a garantia de que trata o *caput,* ressalvadas as hipóteses de carta de fiança bancária ou depósito pecuniário.

§2º Os valores relativos à carta de fiança bancária ou do depósito pecuniário serão estabelecidos por equipe técnica, nomeada por meio de decreto do Poder Executivo municipal.

Art. 56. Esgotados os prazos previstos, e caso as infraestruturas, obras e serviços exigidos não tenham sido concluídos, o Poder Executivo Municipal poderá executá-los e para isto promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os imóveis hipotecados ou, quando for o caso, para dispor dos recursos da caução fidejussória, da carta de fiança bancária e ou do depósito pecuniário.

CAPÍTULO VII

DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS EM GLEBAS NA MODALIDADE DE LOTEAMENTO

Seção I

Da Análise do Projeto de Parcelamento do Solo para fins urbanos

Art. 57. Recebido o projeto de parcelamento do solo para fins urbanos com todos os elementos descritos nesta Lei, o órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal analisará o projeto considerando:

I - as diretrizes gerais expedidas;

II - as análises e conclusões do EIV, quando exigido pelo grupo técnico permanente;

III - as exigências das leis complementares do Plano Diretor Municipal; e

IV - demais institutos legais de âmbito estadual e federal aplicáveis.

§1º O órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal, procederá, no prazo de 30 (trinta) dias, o exame do projeto de parcelamento do solo para fins urbanos e poderá exigir correções.

§2º O prazo máximo para apresentação das correções é de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da notificação, após o que, o processo iniciado será arquivado.

Art. 58. Cumprida a etapa de análise, o empreendedor deverá apresentar, através de requerimento endereçado ao Prefeito Municipal, solicitação de Aprovação do projeto de parcelamento do solo, anexando para este fim:

I - todos os Documentos do projeto de parcelamento do solo para fins urbanos em no mínimo 04 (quatro) vias, sendo uma delas em arquivo digital e as demais impressas, com a assinatura do empreendedor, dos responsáveis técnicos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART perante o CREA ou os Registros de Responsabilidade Técnica - RRT perante o CAU;

II - projetos complementares aprovados, inclusive nas Concessionárias concernentes quando for o caso, em no mínimo 04 (quatro) vias, sendo uma delas em arquivo digital e as demais impressas;

III - licença de Instalação do Instituto Água e Terra do Paraná – IAT;

IV - Certidão da matrícula do imóvel em nome do requerente, emitida pelo Cartório de registro de imóveis, atualizada no máximo de 90 dias, sem cláusula restritiva e com baixa no INCRA, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18 da Lei Federal n° 6766, de 19 de dezembro de 1979;

V - certidão negativa de ônus e ações reais relativa ao imóvel; e

VI - garantia de execução da infraestrutura, obras e serviços, sem qualquer ônus para o Município, podendo ser uma das seguintes, a critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal:

a) hipoteca de primeiro grau das partes do parcelamento do solo para fins urbanos;

b) averbação de outros imóveis de sua propriedade, localizados no Município; e

c) documento hábil de caução fidejussória, de carta de fiança bancária ou de depósito pecuniário.

Art. 59. O Poder Executivo municipal, disporá de 60 (sessenta) dias para publicar em jornais de circulação local ou regional, as características e condições gerais do

parcelamento do Solo para fins urbanos que será implantado, contados a partir da data da entrega de todos os documentos concernentes ao pedido de aprovação.

Seção II

Do Termo de Compromisso

Art. 60. Decorridos quinze dias da publicação, e estando o projeto de parcelamento do solo para fins urbanos, em acordo com as exigências técnicas e legais, será assinado pelo empreendedor e pelo Poder Executivo municipal, termo de compromisso com reconhecimento de firma, onde o empreendedor se obriga a, no mínimo:

I - transferir ao município, as áreas a título de áreas públicas de que trata esta Lei, mediante o registro em matrícula no registro de imóveis;

II - a executar toda a infraestrutura, obras e serviços, exigidos por esta Lei, conforme cronograma físico-financeiro da execução, observando o prazo de 02 (dois) anos, sendo possível a prorrogação por mais 02 (dois) anos para a conclusão das mesmas;

III - transferir ao município, toda a infraestrutura, obras ou serviços exigidos por esta Lei;

IV - a comunicar por meio de requerimento endereçado ao titular do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal, o início e o término de cada etapa de infraestrutura, obra ou serviço constante do cronograma físico-financeiro da execução;

V - a apresentar as anotações de responsabilidade técnica pela execução da infraestrutura, obras ou serviços, quando da solicitação do alvará de licença para início de cada etapa correspondente;

VI - a não transacionar, por qualquer instrumento, imóveis hipotecados;

VII - a utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme as exigências do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal, da Lei Federal n° 6766, de 19 de dezembro de 1979 e demais legislações aplicáveis a matéria;

VIII - sujeitar-se à fiscalização pública municipal e/ou de órgãos competentes do Estado do Paraná, até quando declarado aceito, mediante ato administrativo; e

IX - ao pagamento das taxas municipais aplicáveis.

Seção III

Da Aprovação do Projeto de Parcelamento do Solo para fins urbanos

Art. 61. Assinado o termo de compromisso, será aprovado o projeto de parcelamento do solo para fins urbanos e deferido o processo.

Parágrafo único. Aprovado o projeto do parcelamento do solo para fins urbanos, o Poder Executivo municipal expedirá o decreto de nomeação do responsável técnico pela fiscalização da implantação do parcelamento do solo para fins urbanos e da execução da infraestrutura, obras e serviços.

Art. 62. Após a publicação do decreto de nomeação do responsável técnico pela fiscalização, o Poder Executivo municipal expedirá o decreto de aprovação do projeto de parcelamento do solo para fins urbanos, e providenciará sua publicação.

Parágrafo único. No decreto de aprovação do projeto de parcelamento do solo para fins urbanos deverão constar as condições em que o mesmo é autorizado, contendo no mínimo:

I - menção ao termo de compromisso firmado entre as partes;

II - as áreas que passarão a integrar o domínio público no ato do registro;

III - o quadro de áreas do parcelamento do solo para fins urbanos;

IV - a infraestrutura, obras e serviços a serem executadas;

V - os prazos de execução da infraestrutura, obras e serviços;

VI - o responsável técnico do Poder Executivo designado para fiscalização da infraestrutura, obras e serviços;

VII - as zonas de uso e ocupação do solo predominantes na qual estão inseridos os lotes; e

VIII - os lotes caucionados.

Art. 63. Após a publicação do decreto de aprovação do parcelamento do solo para fins urbanos, o órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal expedirá o alvará de licença de execução, momento que define o início da contagem dos prazos estabelecidos no cronograma físico-financeiro da execução da infraestrutura, obras e serviços.

Art. 64. Após a publicação do decreto de aprovação do projeto de parcelamento do solo para fins urbanos e a expedição do alvará de licença, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro de imóveis, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, de acordo com as exigências das Leis Federais n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, Lei n° 9.785, de 29 de janeiro de 1999 e demais legislações e normas de âmbito federal, estadual ou municipal aplicáveis à matéria.

Parágrafo único. No ato do registro do parcelamento do solo para fins urbanos, o empreendedor transferirá ao Município, sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das áreas públicas, conforme previsto nesta Lei e demais legislações e normas aplicáveis à matéria.

Art. 65. Quando houver alterações, antes do registro do parcelamento do solo para fins urbanos e início de execução da infraestrutura, obras ou serviços, o projeto será reexaminado observando-se as disposições desta Lei e aquelas constantes do decreto de aprovação, publicando-se novo decreto com a expedição de novo alvará de licença, mediante pagamento de nova taxa de aprovação.

Seção IV

Da Execução do Parcelamento do Solo para fins urbanos

Art. 66. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo definido no cronograma físico-financeiro da execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 67. Toda e qualquer alteração que venha ser necessária nos projetos, em razão da execução, deverão ser comunicadas à fiscalização e somente após a autorização do órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal, o empreendedor poderá executá-la, acompanhada do projeto corrigido e com as respectivas anotações de responsabilidade técnica.

Art. 68. O responsável técnico pela fiscalização remeterá, mensalmente, ao órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal, relatório de acompanhamento da execução da infraestrutura, obras e serviços, indicando a sua evolução, os percentuais concluídos em relação ao cronograma físico-financeiro da execução, as observações relativas aos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos mesmos e a observância das normas de segurança.

Seção V

Da Liberação do Parcelamento do Solo para fins urbanos

Art. 69. Uma vez realizadas toda a infraestrutura, obras e serviços exigidos para o parcelamento do solo para fins urbanos constantes do termo de compromisso, o empreendedor deverá solicitar por meio de requerimento ao titular do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal, a liberação do parcelamento do solo para fins urbanos e das hipotecas concernentes, anexando para tanto a seguinte documentação:

I - carta de recebimento das redes de água, de esgoto e de energia elétrica por parte das concessionárias competentes;

II - laudo técnico que ateste que a pavimentação foi executada de acordo com as normas estabelecidas;

III - projetos em “As Built” de todos os serviços que porventura tenham sido alterados, em 04 (quatro) vias, sendo uma em cópia digital e as demais impressas, assinadas pelo empreendedor e pelos responsáveis técnicos, acompanhados das Anotações de Responsabilidades Técnicas - ART perante o CREA ou Registros de Responsabilidade Técnica - RRT perante o CAU;

IV - comprovante de pagamento de todas as taxas e multas quando existirem; e

V - outros documentos e informações exigidas em portaria do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal.

Art. 70. Diante da solicitação do empreendedor, o técnico do Poder Executivo municipal responsável pela fiscalização, providenciará laudo de vistoria, que ateste a conclusão de toda a infraestrutura, obras e serviços constantes do termo de compromisso.

Parágrafo único. Havendo divergências entre os projetos apresentados e o que foi executado, o empreendedor será intimado a efetuar as correções.

Art. 71. Após constatado pelo responsável técnico pela fiscalização, o atendimento de todas as exigências para o parcelamento do solo para fins urbanos, o órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal providenciará a publicação do decreto de liberação do loteamento, com a baixa das garantias dadas, com o encerramento do termo de compromisso e com a liberação dos lotes para as construções.

CAPÍTULO VIII

DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 72. Será admitido loteamento de acesso controlado, desde que atenda, cumulativamente, a todas as exigências, recomendações, requisitos urbanísticos e procedimentos administrativos prescritos nesta Lei para parcelamento do solo para fins urbanos em glebas na modalidade de loteamentos.

Art. 73. Todas as edificações, inclusive as de uso comum, que vierem a ser construídas no loteamento de acesso controlado, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo órgão competente do Poder Executivo municipal, aplicando-se as normas definidas pelas Leis Complementares constitutivas do Plano Diretor Municipal.

Seção II

Das Áreas a Serem Transferidas ao Município a Título de Áreas Públicas

Art. 74. O empreendedor, no processo de parcelamento do solo para fins urbanos em glebas, na modalidade de loteamento de acesso controlado, deverá transferir ao município, sem ônus, a título de área pública, no mínimo de 12% (doze por cento) da área loteável, sendo:

I - áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, com percentual variando de 5% a 9% (cinco a nove por cento) da área loteável, a critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal, desde que garantido o mínimo de 12% (doze por cento) para a somatória das áreas públicas de equipamentos urbanos e comunitários e praças;

II - área destinada a praças, com percentual variando de 3% a 7% (três a sete por cento) da área loteável, a critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal, desde que garantido o mínimo de 12% (doze por cento) para a somatória das áreas públicas de equipamentos urbanos e comunitários e praças;

III - a totalidade das Áreas de Preservação Permanente, quando houver;

IV - a totalidade das áreas de Reserva Florestal Legal, quando houver;

V - a totalidade das áreas não edificáveis, quando houver; e

VI - a totalidade das áreas de arruamento interno e externo do loteamento.

§ 1º A totalidade das áreas a serem transferidas ao município, relacionadas nos incisos I a IV do artigo, deverão estar localizadas fora do perímetro de fechamento do loteamento de acesso controlado.

§ 2º A totalidade das áreas a serem transferidas, relacionadas no inciso V do artigo deverão, quando possível, estarem localizadas fora do perímetro de fechamento do loteamento de acesso controlado.

Art. 75. As Áreas de Preservação Permanente, Reservas Florestais Legais e as áreas destinadas às praças e a construção de equipamento urbano e/ou comunitário, situadas fora do perímetro de fechamento do loteamento de acesso controlado não poderão, a qualquer pretexto, ser objeto de concessão de direito real de uso.

Seção III

Do Sistema Viário

Art. 76. Será permitido loteamento de acesso controlado desde que não interfira no prolongamento das vias públicas existentes ou projetadas, previstas na Lei Complementar do Sistema Viário básico, constitutiva do Plano Diretor Municipal e outras a critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal.

Art. 77. Será permitida a implantação de loteamentos de acesso controlado adjacentes, desde que a somatória dos muros ou cercas de fechamento, na maior face, não ultrapasse a 300 (trezentos) metros de comprimento; sendo nesses casos, obrigatório a abertura de uma via pública externa aos muros ou cercas de fechamento.

Art. 78. Em qualquer loteamento de acesso controlado deverá existir obrigatoriamente uma via pública externa ao muro ou cerca de fechamento.

Seção IV

Do Fechamento do Perímetro do Loteamento de Acesso Controlado

Art. 79. Os acessos ao empreendimento deverão ser feitos através de faixas de aceleração e desaceleração voltados preferencialmente para vias locais.

Art. 80. As cercas ou muros de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado não poderão ultrapassar a altura máxima de 03 (três) metros.

Art. 81. O comprimento máximo da maior face do perímetro de fechamento com muro ou cerca diretamente voltado para vias públicas, não deverá exceder a 300 (trezentos) metros.

§ 1º O comprimento máximo da maior face do perímetro de fechamento de que trata o caput poderá ser reduzido ou aumentado frente a necessidade de garantir maior continuidade de vias ou mesmo para harmonizar-se com o sistema viário básico existente ou projetado, sendo necessário nesses casos que seja:

I - elaborado Estudo de impacto de vizinhança - EIV que ateste a necessidade da alteração pretendida; e

II - aprovado pelo Conselho Municipal da Cidade de Nossa Senhora das Graças.

§ 2º Nas vias de circulação pública arteriais, não poderá ocorrer o fechamento de loteamento de acesso controlado, obrigando-se a existência de lotes externos com frente voltada diretamente para as vias em questão.

§ 3º Nos locais onde o muro ou cerca de fechamento do loteamento de acesso controlado estiver diretamente voltado para via pública, o muro ou cerca deverá estar recuado 05 (cinco) metros do meio-fio deste logradouro, sendo 2,50 metros (dois metros e meio) destinados a calçada e 2,50 metros (dois metros e meio)

destinados a arborização e ajardinamento, com o objetivo de proteção da paisagem urbana e melhoria das condições ambientais.

Seção V

Da Concessão do Direito Real de Uso

Art. 82. Os empreendedores de lotes do loteamento de acesso controlado deverão oficializar uma entidade jurídica, organizada na forma de associação constituída por empreendedores, titulares de direito ou moradores, para só então solicitar autorização para o fechamento e as restrições de acesso nos termos das Leis Federais n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e n° 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 83. As áreas públicas internas ao loteamento de acesso controlado poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, mediante outorga à associação de empreendedores, titulares de direito ou moradores.

Parágrafo único. Sob pena de nulidade, no prazo de 90 (noventa) dias, a concessão de direito real de uso deverá constar do registro do loteamento no cartório de registro de imóveis.

Art. 84. Do instrumento de concessão de direito real de uso deverá constar todos os encargos da associação constituída por empreendedores, titulares de direito ou moradores, relativos aos bens públicos em causa, devendo estes serem, no mínimo, a manutenção e conservação de:

I - arborização das vias de circulação;

II - calçada;

III - vias de circulação;

IV - sinalização de trânsito;

V - coleta e remoção de lixo domiciliar e limpeza de vias, os quais deverão ser depositados em local próprio junto à portaria do loteamento;

VI - rede de transmissão e distribuição de energia elétrica e Iluminação de vias pública;

VII - rede de água e de coleta de esgotos domiciliares;

VIII - rede de drenagem de águas pluviais; e

IX - outros a critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal.

Art. 85. A concessão do direito real de uso poderá ser rescindida unilateralmente pelo Poder Executivo municipal nos casos:

I - de dissolução da entidade beneficiária;

II - de alteração, sem permissão do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal, da finalidade das áreas públicas;

III - quando a associação constituída por empreendedores, titulares de direito ou moradores se omitir dos serviços de conservação e manutenção;

IV - quando do descumprimento de quaisquer outras condições estatuídas no instrumento de concessão e/ou nesta Lei; e

V - por motivo de interesse público.

§1º Quando da rescisão da concessão, as áreas públicas bem como as benfeitorias nelas existentes, situadas dentro do perímetro de fechamento do loteamento de acesso controlado, serão reincorporadas ao patrimônio público, independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

§2º A perda da concessão do direito real de uso implicará na perda do caráter de loteamento de acesso controlado, ficando a associação constituída por empreendedores, titulares de direito ou moradores responsáveis pela demolição dos muros ou cercas de fechamento e a eliminação de todo e qualquer sistema de controle de acesso.

CAPÍTULO IX

DO DESMEMBRAMENTO

Seção I

Dos Requisitos Gerais

Art. 86. O empreendedor deverá solicitar, por meio de requerimento endereçado ao Prefeito Municipal, a aprovação do projeto de desmembramento, acompanhado de:

I - certidão da matrícula do imóvel em nome do requerente, emitida pelo Cartório de registro de imóveis, atualizada no máximo de 90 dias, sem cláusula restritiva e com baixa no INCRA, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18 da Lei Federal n° 6766, de 19 de dezembro de 1979;

II - certidão negativa de tributos estaduais e federais, quando couber, referente ao Imóvel;

III - certidão negativa de ônus e ações reais relativa ao imóvel;

IV - autorização do IAT; e

V - planta do Imóvel apresentada em cópia sem rasura, na escala adequada, contendo no mínimo as seguintes informações:

a) as divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

b) localização dos cursos de água correntes ou intermitentes, nascentes, lagos e lagoas naturais, represas, várzeas e demais linhas de drenagem;

c) locais alagadiços ou sujeitos à inundação, destacando a cota de maior inundação;

d) vegetação existente, com indicação das árvores significativas, matas nativas e reservas florestais legais;

e) Áreas de Preservação Permanente;

f) construções existentes;

g) orientação do norte verdadeiro e magnético;

h) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias; e

i) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal.

Seção II

Do Projeto de desmembramento

Art. 87. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as zonas em que se situem e, no que couber, todas as exigências, recomendações, requisitos urbanísticos e procedimentos administrativos desta Lei para parcelamento do solo para fins urbanos na modalidade de loteamento.

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS EM LOTES

Art. 88. Para fins desta Lei são modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos em lotes:

I - desdobro de lote; e

II - condomínio de lotes.

CAPÍTULO I

DO DESDOBRO DE LOTE

Seção I

Dos Requisitos Gerais

Art. 89. O Desdobro de Lote que envolve lote sobre o qual incida via projetada, a área deste arruamento deverá ser transferida, sem ônus, ao Município.

Art. 90. Nos casos de Desdobro de Lote, o empreendedor deverá requerer ao Prefeito Municipal a aprovação do projeto respectivo, devendo para tal fim, anexar em seu requerimento, os seguintes documentos:

I - certidão da matrícula do imóvel em nome do requerente, emitida pelo Cartório de registro de imóveis, atualizada no máximo de 90 dias, sem cláusula restritiva, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18 da Lei Federal n° 6.766, 19 de dezembro de 1979;

II - certidão Negativa de tributos estaduais e federais, quando couber, referente ao Imóvel;

III - certidão negativa de ônus e ações reais relativa ao imóvel;

IV - planta do imóvel, apresentada em cópia sem rasura, na escala adequada, contendo no mínimo as seguintes informações:

a) as divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

b) localização dos cursos de água correntes ou intermitentes, nascentes, lagos e lagoas naturais, represas, várzeas e demais linhas de drenagem;

c) locais alagadiços ou sujeitos à inundação, destacando a cota de maior inundação;

d) vegetação existente, com indicação das árvores significativas, matas nativas e reservas florestais legais;

e) Áreas de Preservação Permanente;

f) construções existentes;

g) orientação do norte verdadeiro e magnético;

h) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias; e

i) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal.

V - projeto de desdobro de lote apresentado em no mínimo 04 (quatro) vias, sendo uma delas em mídia digital e as demais impressas em papel, sem rasuras, na escala adequada, contendo no mínimo as seguintes informações:

a) situação atual e indicação da situação pretendida;

b) identificações dos novos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;

c) quadro estatístico de áreas;

d) memorial descritivo de cada lote; e

e) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal.

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a assinatura do empreendedor do imóvel e do responsável técnico pelo projeto, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART perante o CREA ou os Registros de Responsabilidade Técnica - RRT perante o CAU.

Seção II

Da Aprovação

Art. 91. Recebido o projeto de desdobro com todos os elementos exigidos e estando o mesmo de acordo com normas aplicáveis, será aprovado para fins de averbação no registro de imóveis.

Parágrafo único. Somente após a averbação dos novos lotes no registro de imóveis, o órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal poderá conceder licença para construção nos mesmos.

Art. 92. A aprovação do projeto de desdobro de lote, só poderá ocorrer quando os lotes desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo constitutiva do Plano Diretor Municipal.

Art. 94. Nas zonas urbanas instituídas por esta Lei, poderá ocorrer o desdobro de lotes que contenham edificações residenciais geminadas devidamente aprovadas pelo Poder Público municipal, até a data da entrada em vigor desta Lei, e de no máximo 02 (dois) pavimentos, desde que:

I - as áreas dos lotes resultantes perfaçam no mínimo 125 m² (cento e vinte e cinco) metros quadrados;

II - a frente mínima dos lotes resultantes não seja inferior a 5 (cinco) metros; e

III - as edificações se constituam em unidades residenciais independentes, sem partes comuns.

Art. 95. Em Zonas de Habitação de Interesse Social - ZHIS, quando o desdobro se destinar a regularização fundiária, as edificações poderão ter partes comuns e a área e a frente mínimas poderão ser inferiores às previstas nesta Lei.

Art. 96. O prazo máximo para a aprovação do projeto de desdobro de lote será de 30 (trinta) dias após o empreendedor ter cumprido todas as exigências do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal.

CAPÍTULO II

DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 97. Resguardados os requisitos e exigências previstas neste Capítulo, aplicam-se ao parcelamento do solo para fins urbanos mediante Condomínio de Lotes, no que couber, as disposições e exigências desta Lei para o desdobro de lote.

Parágrafo único. A fração ideal da área comum de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada lote/unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios definidos no ato de instituição do condomínio.

Art. 98. Na implantação do Condomínio de Lotes, toda a infraestrutura, obra e serviços ficarão a cargo do empreendedor.

Art. 99. No caso de Condomínio de Lotes, visando à proteção da paisagem urbana e ao interesse público e social, nos termos da Lei Federal n° 13.465, de 11 de julho de 2017, exigir-se-á a transferência complementar de área pública, nos casos em que o lote original for resultante de parcelamento do solo para fins urbanos, cuja destinação de área pública tenha sido inferior ao mínimo previsto nesta Lei para equipamentos urbanos/comunitários e praças.

Art. 100. Nos casos de fechamento do perímetro do condomínio de lotes, aplicam-se as mesmas exigências do loteamento de acesso controlado com destaque para:

I - será permitido o fechamento do condomínio de lotes desde que não interfira no prolongamento das vias públicas existentes ou projetadas, previstas na Lei Complementar do Sistema Viário básico constitutiva do Plano Diretor Municipal e outras a critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal;

II - será permitida a implantação de condomínio de lotes fechados adjacentes, desde que a somatória dos muros ou cercas de fechamento, na maior face, não ultrapasse a 300 (trezentos) metros de comprimento; sendo nesses casos, obrigatório a abertura de uma via pública externa aos muros ou cercas de fechamento; e

III - em qualquer condomínio de lotes fechado deverá existir obrigatoriamente uma

via pública externa ao muro ou cerca de fechamento que permita acessar a via marginal de Áreas de Preservação Permanente - APP.

Art. 101. O condomínio de lotes poderá ser previsto simultaneamente ao loteamento ou desmembramento da gleba urbana, observando-se nesse caso os mesmos requisitos, vedações, parâmetros, exigências, infraestrutura, obras, serviços, recomendações, diretrizes, projeto, memoriais e demais imposições previstas nesta Lei para loteamentos ou desmembramentos.

§1º O loteamento ou o desmembramento e o condomínio de lotes poderão ser apresentados em um único projeto.

§2º O loteamento ou desmembramento e o condomínio de lotes poderão constar de um único processo administrativo.

TÍTULO IV

DO REMEMBRAMENTO DE LOTES

CAPÍTULO I

DOS REQUISITOS GERAIS

Art. 102. No caso de remembramento que envolva lote sobre o qual incida via projetada, a área deste arruamento deverá ser transferida, sem ônus, ao município.

Art. 103. Nos casos de remembramento, o empreendedor deverá protocolar, através de requerimento endereçado ao Prefeito Municipal, a aprovação do projeto respectivo, devendo para tal fim anexar os seguintes documentos:

I - certidão das matrículas do imóvel em nome do requerente, emitidas pelo cartório de registro de imóveis, atualizadas no máximo de 90 dias, sem cláusula restritiva, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18 da Lei Federal n° 6766, de 19 de dezembro de 1979;

II - certidão negativa de tributos estaduais e federais, quando couber, referentes aos Imóveis;

III - certidão negativa de ônus e ações reais relativa aos imóveis;

IV - planta dos imóveis, apresentada em cópia sem rasura, na escala adequada, assinada pelo empreendedor e pelo profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo as seguintes informações:

a) as divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

b) localização dos cursos de água correntes ou intermitentes, nascentes, lagos e lagoas naturais, represas, várzeas e demais linhas de drenagem;

c) locais alagadiços ou sujeitos à inundação, destacando a cota de maior inundação;

d) vegetação existente, com indicação das árvores significativas, matas nativas e reservas florestais;

e) Áreas de Preservação Permanente - APP;

f) construções existentes;

g) orientação do norte verdadeiro e magnético;

h) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias; e

i) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal.

V - projeto de remembramento, no mínimo em 04 (quatro) vias, sendo uma delas em mídia digital e as demais impressas em papel, sem rasuras, na escala adequada, contendo no mínimo as seguintes informações:

a) situação atual e indicação da situação pretendida;

b) identificações dos novos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do Projeto;

c) quadro estatístico de áreas;

d) memorial descritivo de cada lote resultante; e

e) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal.

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a assinatura do empreendedor e do responsável técnico pelo projeto, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART perante o CREA ou os Registros de Responsabilidade Técnica - RRT perante o CAU.

CAPÍTULO II

DA APROVAÇÃO DO REMEMBRAMENTO

Art. 104. Recebido o projeto de remembramento com todos os elementos e estando o mesmo de acordo com normas aplicáveis, será aprovado para fins de averbação no registro de imóveis.

Parágrafo único. Somente após a averbação dos novos lotes no registro de imóveis, o órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal poderá conceder licença para construção nos mesmos.

Art. 105. O remembramento será permitido apenas em lotes que pertençam à mesma zona.

Parágrafo único. Excepcionalmente, desde que aprovado pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal e pelo Conselho Municipal da Cidade de Nossa Senhora das Graças, admitir-se-á o remembramento de lotes pertencentes a zonas distintas, sendo que nestes casos prevalece, para o(s) lote(s) resultante(s), a zona de maior recuo frontal, menor coeficiente de aproveitamento, menor gabarito de altura e atividade de baixo risco, assim definidas pela Lei Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo constitutiva do Plano Diretor Municipal.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 106. A falta de cumprimento das disposições desta Lei, bem como de exigências para regularização de parcelamento do solo para fins urbanos, verificadas no exercício da fiscalização, dará ensejo a uma ou mais das seguintes penalidades:

I - embargo administrativo;

II - cassação do alvará de licença;

III - multa pecuniária; e

IV - providências visando à aplicação das disposições penais previstas na Legislação Federal, Estadual e Municipal aplicáveis.

Art. 107. Fica sujeito às penalidades de embargo administrativo, cassação do alvará, aplicação de multa e disposições penais previstas na Legislação Federal, Estadual e Municipal aplicáveis, todo aquele que:

I - der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem licença da administração municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda da Legislação de âmbito federal e estadual aplicáveis à matéria; e

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.

§1º A multa a que se refere este artigo corresponderá a valores de 50 (cinquenta) a 2.000 (duas mil) vezes a Unidade Fiscal do Município – UFM.

§2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, ficando o infrator na obrigação de, imediatamente, tomar as medidas necessárias para sanar a infração, de acordo com as disposições legais.

§3º No caso de não pagamento das multas descritas os débitos vencidos serão encaminhados à dívida ativa.

Art. 108. São passíveis de punição a bem do serviço público os servidores da administração municipal que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito desta Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 109. Os parcelamentos do solo irregulares poderão ser regularizados, mediante termo de ajustamento de conduta, obedecido ao disposto nas Leis que integram o Plano Diretor Municipal e, em especial, nas Leis Federais n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e n° 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas sucedâneas.

Art. 110. Para os parcelamentos do solo aprovados e não implantados, em caso de caducidade de licença concedida, nova licença somente será expedida com base nesta Lei.

Art. 111. A aprovação de projeto de quaisquer modalidades de parcelamento e remembramento do solo para fins urbanos não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Município de Nossa Senhora das Graças, quanto a eventuais divergências referentes a áreas e dimensões de glebas, quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada, desdobrada ou remembrada.

Art. 112. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei, serão apreciados pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo municipal e pelo Conselho Municipal da Cidade de Nossa Senhora das Graças.

Art. 113. No que couber o Poder Executivo municipal, regulamentará esta Lei mediante decreto, portaria e instruções normativas.

Art. 114. Esta Lei entrará em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Nossa Senhora das Graças, 04 de abril de 2025.

CLODOALDO APARECIDO RIGIERI:04759967982

Assinado de forma digital por CLODOALDO APARECIDO RIGIERI:04759967982
Dados: 2025.04.04 11:09:41 -03'00'

Clodoaldo Aparecido Rigieri

Prefeito Municipal