

# MARMELEIRO

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL 2019

## Minuta de Lei Parcelamento do Solo

### Produto 4

4<sup>a</sup> Fase - Plano de Ação e Investimentos e  
Institucionalização do PDM

**Versão final**

Fev/2022



Prefeitura do  
Município de  
**MARMELEIRO - PR**

## EQUIPE TÉCNICA DA CONSULTORIA

### COORDENAÇÃO

#### COORDENAÇÃO GERAL

Arquiteta e Urbanista Esp. Sandra Mayumi Nakamura

CAU A28547-1

#### COORDENAÇÃO TÉCNICA

Arquiteta e Urbanista Letícia Schmitt Cardon de Oliveira

CAU A46913-0

### EQUIPE TÉCNICA

Administradora Juliana Mitsue Sato

CRA/PR 14856

Advogada Márcia Valéria Santos Barbosa

OAB-PR 61291

Assistente Social Rafaela Thais Rosa

Economista Jackson Teixeira Bittencourt

CORECON-PR 5.954

Engenheira Ambiental Lídia Sayoko Tanaka

CREA-PR 87.131/D

Engenheiro Civil/Sanitarista Nilo Aihara

CREA-PR 8.040/D

Arquiteto e Urbanista Alessandro Lunelli de Paula

CAU A259358-0

Arquiteta e Urbanista Ana Gabriela Texeira

CAU A182428-7

Arquiteta e Urbanista Raquel Guidolin de Paula

CAU 238281-4

Arquiteto e Urbanista Walter Gustavo Linzmeyer

CAU A33852-4

Zootecnista Milton Kentaro Nakamura

CRMV-PR 0568/Z

### NÍVEL DE APOIO TÉCNICO

Acadêmica em Arquitetura e Urbanismo – Gabriela Ribeiro

Acadêmica em Arquitetura e Urbanismo – Giulia Mazeto

Acadêmica em Arquitetura e Urbanismo – João Victor H.

Acadêmica em Arquitetura e Urbanismo – Sarah Dias Ruas



## EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

(Portaria nº 6.026, de 10 de junho de 2019, alterada pela Portaria nº 6.608, de 14 de outubro de 2021)

### COORDENAÇÃO

Servidor	Cargo	Órgão
Carlos Eduardo Barszcs	Engenheiro Civil	Departamento de Administração e Planejamento

### EQUIPE TÉCNICA

Servidor	Cargo	Órgão
Michel Martinazzo	Engenheiro Civil	Departamento de Administração e Planejamento
Adriano Douglas Girardello	Engenheiro Civil	Departamento de Administração e Planejamento
Nelson Leal Ramos Filho	Fiscal de Obras	Departamento de Administração e Planejamento
Ana Paula Rhoden	Assistente Administrativo	Divisão de Cadastro e Tributação
Waldir Luiz Linzmeyer Junior	Contador	Departamento de Finanças
Taísa Zoehler Padilha	Especialista em Vigilância Sanitária	Divisão de Vigilância em Saúde – Departamento de Saúde
Anne Caroline D'Zorzi Ávila	Assistente Social	Departamento de Assistência Social
Sirlei Fachin Bernardi	Professor	Departamento de Educação e Cultura
Cesar Luis Acco	Professor de Educação Física	Departamento de Esportes
Marilete Chiarelotto	Assistente Administrativo	Departamento de Meio Ambiente e Recursos Hídricos
Laurêns Francisco Cieslik	Engenheiro Agrônomo	Departamento de Agricultura e Abastecimento
Douglas Fabiano Bressiani	Técnico Agrícola	Departamento de Agricultura e Abastecimento
Éderson Roberto Dalla Costa	Procurador Jurídico	Procuradoria-Geral
Fernanda Trindade	Procurador Jurídico	Procuradoria-Geral



Servidor	Cargo	Órgão
Diogo Henrique Kerber Dechristian	Técnico em Informática	Departamento Marmeleirense de Trânsito
Sidnei Ghizzi	Assistente Administrativo	Departamento Marmeleirense de Trânsito

MINUTA DE LEI



## APRESENTAÇÃO

O presente documento integra o **Produto 04 – Plano de Ação e Investimentos e Institucionalização do PDM**, parte do processo de **Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM)** do município de Marmeleiro, estado do Paraná e constitui um objeto do **Contrato nº 154/2019** firmado entre a empresa Ecotécnica Tecnologia e Consultoria Ltda. e a Prefeitura Municipal de Marmeleiro - PR, em atendimento ao Termo de Referência anexo ao **Edital de Concorrência nº 003/2019 – PMM**.

Trata-se de um documento revisado contendo a **Minuta de Lei Complementar de “Parcelamento do Solo”** que deve ser apreciado pelas equipes municipais: Equipe Técnica Municipal (ETM), Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), Grupo de Acompanhamento (GA) e população em geral.

MINUTA DE



## SUMÁRIO

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES .....	8
SEÇÃO I - DAS DIRETRIZES .....	8
SEÇÃO II - DAS DEFINIÇÕES.....	10
CAPÍTULO II - DA CONSULTA PRÉVIA.....	13
CAPÍTULO III - DOS LOTEAMENTOS .....	16
SEÇÃO I - DA DESTINAÇÃO DE ÁREAS.....	16
SEÇÃO II - DA INFRAESTRUTURA .....	18
SEÇÃO III - DO PROJETO DEFINITIVO.....	19
CAPÍTULO IV - DO DESMEMBRAMENTO .....	22
SEÇÃO I - DA DESTINAÇÃO DE ÁREAS.....	22
SEÇÃO II - DA INFRAESTRUTURA .....	23
SEÇÃO III - DO PROJETO DEFINITIVO.....	23
CAPÍTULO V - DO DESDOBRO .....	24
CAPÍTULO VI - DO REMEMBRAMENTO.....	25
CAPÍTULO VII - DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO .....	26
SEÇÃO I - DO LOTEAMENTO .....	26
SEÇÃO II - DO DESMEMBRAMENTO, DO DESDOBRO E DO REMEMBRAMENTO .....	29
CAPÍTULO VIII - DOS CONDOMÍNIOS .....	30
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE OS CONDOMÍNIOS .....	30
SEÇÃO II - DA CONSULTA PRÉVIA .....	33
SEÇÃO III - DA CLASSIFICAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS.....	35
SEÇÃO IV - DOS CONDOMÍNIOS DE HABITAÇÕES EM SÉRIE.....	36
SEÇÃO VI - DOS CONDOMÍNIOS VERTICais .....	37
SEÇÃO VII - DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS.....	37



SEÇÃO VIII - DOS CONDOMÍNIOS EMPRESARIAIS .....	38
SEÇÃO IX - DAS ÁREAS VERDES E DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS .....	39
SEÇÃO X - DO PROJETO DEFINITIVO .....	40
SEÇÃO XI - DA INFRAESTRUTURA .....	42
CAPÍTULO IX - DAS PENALIDADES .....	43
CAPÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS .....	45

MINUTA DE LEI



LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_\_\_\_, DE \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_.

Dispõe sobre o Código de Parcelamento do Solo Urbano e Condomínios no Município de Marceleiro e dá outras providências.

## O PREFEITO MUNICIPAL DE MARMELEIRO

Faço saber que a **Câmara Municipal de Marceleiro** Estado do Paraná, APROVOU, e eu, Prefeito Municipal, no uso das atribuições legais que me são conferidas, SANCIONO a seguinte Lei:

### CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** A presente Lei dispõe sobre o Código de Parcelamento do Solo Urbano e Condomínios no Município de Marceleiro e dá outras providências.

#### SEÇÃO I - DAS DIRETRIZES

**Art. 2º** Os parcelamentos devem atender ao disposto nesta lei, bem como à ordem urbanística expressa na legislação municipal, especialmente a Lei do Plano Diretor Municipal, Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal, o Código de Obras, o Código de Posturas e a Lei de Mobilidade Urbana e Sistema Viário.

**Art. 3º** Constituem diretrizes para as normas de parcelamento do solo e para aprovação dos projetos, além daquelas previstas na legislação municipal:

- I - a restrição ao parcelamento nas áreas remanescentes de florestas nativas e mata ciliar;
- II - a destinação de lotes para habitação de interesse social, sempre que possível;
- III - a adequação do percentual de áreas verdes em função da necessidade, observando maior exigência em caso de áreas ambientalmente frágeis e de remanescentes de vegetação nativa e mata ciliar;
- IV - a restrição ao parcelamento em áreas não integradas ao perímetro urbano da sede municipal e de seus distritos;

V - a adequação do percentual de áreas para equipamentos comunitários ou urbanos à sua precariedade nas áreas adjacentes.

**Art. 4º** Será admitido o parcelamento e o remembramento do solo se obedecidas as disposições contidas nesta e demais disposições legais a ela pertinente.



§ 1.º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento e desdobros.

§ 2.º O parcelamento e remembramento do solo para fins urbanos será permitido nas zonas e setores definidos na lei municipal de uso e ocupação do solo.

**Art. 5.º** Não será admitido parcelamento e remembamentos do solo:

I - em área alagadiça ou sujeita a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento e a contenção das águas;

II - em área considerada contaminada ou suspeita de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que seja previamente saneado, atendidas as exigências do órgão competente;

III - em área sujeita a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

IV - em área com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

V - em área onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

VI - em área que integre unidades de conservação da natureza, incompatíveis com o tipo de empreendimento;

VII - onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VIII - onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural;

IX - onde houver proibição para esse tipo de empreendimento na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 6.º** A tramitação dos processos de parcelamento e remembramento do solo urbano compreende as etapas:

I – solicitação de Consulta Prévia;

II - elaboração e apresentação de projeto definitivo ao órgão municipal competente;

III – aprovação do Projeto definitivo;

IV - vistoria;

V - expedição de alvará de conclusão de execução de obras e serviços.

**Parágrafo único.** Os parcelamentos e remembamentos em áreas rurais estão sujeitos à aprovação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).



## SEÇÃO II - DAS DEFINIÇÕES

**Art. 7.º** Para efeito de aplicação da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

- I - **alinhamento predial:** linha divisória entre o imóvel e a via;
- II - **alvará:** documento expedido pelo Poder Público Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
- III - **aprovação:** ato que legitima uma nova situação física, geométrica, locacional do lote;
- IV - **área de domínio público:** área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;
- V - **área de fundo de vale:** área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;
- VI - **área de preservação permanente:** área protegida nos termos da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, ou aquela que vier a substitui-la e na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações;
- VII - **área destinada a uso comum dos condôminos:** aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios não caracterizadas como unidades autônomas;
- VIII - **área destinada a uso público:** aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, a espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;
- IX - **área institucional:** área destinada à implantação dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social e outras de interesse público;
- X - **área loteável:** área da porção de terreno passível de ser loteada, sendo a soma da área de lotes e a área destinada a uso público;
- XI - **área rural:** parcela do território fora dos perímetros urbanos cujo emprego envolve atividade de exploração extractiva agrícola, pecuária, silvícola ou agroindustrial;
- XII - **área total dos lotes:** resultante da diferença entre a área total do parcelamento e a área de domínio público;
- XIII - **área urbana:** parcela do território definida da Lei Municipal do Perímetro Urbano, destinada à moradia, ao comércio, ao serviço e à indústria.
- XIV - **área verde:** bosques de mata nativa representativos da flora do Município ou demais formações vegetais que contribuam para a preservação das águas, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;
- XV - **arruamento:** ato de abrir vias destinadas à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;
- XVI - **autoridade licenciadora:** órgão competente para análise da proposta de Parcelamento do



Solo Urbano;

XVII - **caixa da via:** distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da via;

XVIII - **condomínio:** divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

XIX - **desdobro:** é a divisão da área de lote existente, oriundo de loteamento ou desmembramento anterior para formação de novo ou de novos lotes, os quais obrigatoriamente devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação, previstos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do solo;

XX - **desmembramento:** subdivisão de área de gleba em lotes com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes, os quais obrigatoriamente devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação, previstos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do solo;

**XXI - empreendedor:**

- a) o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;
- b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o superficiário, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do superficiário, em caso de extinção do contrato;
- c) o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional de interesse social ou regularização fundiária;
- d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no serviço de registro de imóveis;
- e) as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

XXII - **equipamentos comunitários:** equipamentos públicos destinados à educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social e outras de interesse público;

XXIII - **equipamentos urbanos:** são as instalações de infraestrutura básica e outras de interesse público;

XXIV - **espaços livres:** aqueles de uso público destinados à implantação de parques, praças, áreas



de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

XXV - **faixa não edificável**: área do terreno onde não é permitida qualquer construção;

XXVI - **fração ideal**: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

XXVII - **fração privativa**: área da superfície limitada pela linha que contorna as divisas da unidade autônoma de uso exclusivo do condômino;

XXVIII - **gleba**: área de terra que não foi objeto de parcelamento;

XXIX - **greide**: perfil longitudinal das vias de rodagem;

XXX - **imóvel**: parcela de terra delimitada, inscrita no Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via;

XXXI - **infraestrutura básica**: constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas ou não;

XXXII - **lindeiro**: cujos limites são contíguos;

XXXIII - **linhas sanitárias**: projeto de esgotamento cloacal e de tratamento de esgotos; projeto de rede coletora de esgotos; projeto de abastecimento de água potável;

XXXIV - **lote**: parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;

XXXV - **loteamento**: subdivisão de gleba em lotes, dotados da infraestrutura básica, com a destinação de espaços livres e área institucional, abertura de novas vias, prolongamento ou modificação das existentes, observadas as diretrizes de arruamento, os quais obrigatoriamente devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação, previstos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do solo;

XXXVI - **parcelamento**: divisão de uma gleba ou área em lotes, sob a forma de loteamento ou desmembramento;

XXXVII - **pista de rolamento**: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;

XXXVIII - **quadra**: área resultante de loteamento, delimitada por vias e/ou limites deste mesmo loteamento;

XXXIX - **registro**: ato que legitima a propriedade do lote após a aprovação do parcelamento, obedecendo-se ao procedimento legal;

XXXX - **regularização fundiária**: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visem a adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;



XL - **remembramento:** unificação de glebas ou lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente;

XLI - **testada:** extensão da face do imóvel voltado para a via;

XLII - **unidade autônoma:** a unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio constituído nos termos desta lei;

XLIII - **uso comum:** espaços externos ou internos disponibilizados para o uso de um grupo específico de pessoas;

XLIV - **uso misto:** utilização de uma mesma edificação para diversos usos;

XLV - **uso privativo:** de utilização exclusiva;

XLVI - **via:** superfície que comprehende a pista de rolamento, o acostamento ou estacionamento, a calçada e, se houver, o canteiro central, a ciclovia ou a ciclofaixa.

XLVII - **vias de circulação:** superfície que comprehende a pista de rolamento, o acostamento ou estacionamento, a calçada e, se houver, o canteiro central, a ciclovia ou a ciclofaixa.

## CAPÍTULO II - DA CONSULTA PRÉVIA

**Art. 8º** A elaboração de projeto de parcelamento e de remembramento do solo deverá ser precedida de consulta prévia solicitada pelo interessado e respondida pelo órgão municipal competente.

**Art. 9º** O interessado na consulta prévia deverá apresentar ao órgão municipal competente os seguintes documentos:

I - requerimento solicitando os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o uso e ocupação do solo e do sistema viário, assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II - planta planialtimétrica da área, em 2 (duas) vias, na escala 1:500 (um por quinhentos) até 1:2000 (um por dois mil), com referências da rede de apoio geodésica adotada pelo município, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal, indicando:

a) divisas da área 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 no imóvel e em suas áreas contíguas;

c) relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1,00m (um metro);

d) arruamento contíguo a todo perímetro;

III - tipo de uso a que se destina o projeto;



IV - planta de situação da área, em 1 (uma) via, na escala de 1:1000 (um por mil) até 1:5000 (um por cinco mil), com referências da rede de apoio geodésica adotada pelo município, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal, indicando:

a) norte magnético, área total, dimensões e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;

b) arruamento contíguo a todo o perímetro;

V - registro do imóvel atualizado, com data de emissão da respectiva certidão não superior a 90 (noventa) dias;

VI - certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.

**§1º.** Para desmembramento, desdobra e remembramento do solo deverão ser apresentados todos os documentos constantes neste artigo, podendo ser dispensada a produção de plantas conforme critérios justificadamente apresentados pelo órgão municipal competente, contudo, devendo constar na base de dados municipais a localização geodésica referente ao polígono referente ao imóvel.

**§2º.** Deverá ser apresentada uma mídia com todos os arquivos referentes aos projetos apresentados em formato digital, editáveis e devidamente georreferenciados.

**Art. 10.** Havendo viabilidade de implantação, do tipo de parcelamento ou remembramento solicitado, o órgão municipal competente, visando instruir a elaboração do projeto definitivo, indicará na planta apresentada:

I - traçado do sistema viário com diretrizes das vias existentes ou projetadas conforme disciplina contida na legislação municipal, especialmente na Lei Municipal de Mobilidade Urbana e legislação que trata do trânsito e do sistema viário;

II - o zoneamento onde o imóvel está inserido de acordo com a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, com os usos admissíveis na gleba ou lote;

III - a localização das áreas institucionais e dos espaços livres, de acordo com as prioridades para cada zona, inclusive quanto a sua localização;

IV - a localização das áreas com restrição ao uso e ocupação em razão da legislação federal, estadual ou municipal;

V - as faixas destinadas ao escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;

VI - a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;

VII - os requisitos a serem cumpridos para o licenciamento ambiental, se for o caso.

**§ 1º** O prazo máximo para o fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias, não sendo computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pelo interessado.

**§ 2º** As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição,



após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia.

**§ 3º** A indicação de viabilidade na consulta prévia não implica em aprovação do projeto definitivo.

**Art. 11.** Laudo geológico-geotécnico deverá ser apresentado com as respectivas diretrizes para o desenvolvimento do projeto definitivo, nos casos de áreas com perfis geológicos complexos, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades de solo que apresentam comportamento geotécnico homogêneo.

**§ 1.º** São considerados como de elevada complexidade geológica-geotécnica as áreas que apresentam uma das seguintes características:

I - mais de 30% (trinta por cento) de sua área total envolvendo declividade natural superior a 20% (vinte por cento);

II - mais de 30% (trinta por cento) de sua área total apresentando solos moles de elevada compressibilidade, excetuando-se as Áreas de Preservação Permanente;

III - mais de 30% (trinta por cento) de sua área total apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de mineração;

VI - presença de áreas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundações;

VII - 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;

VIII - áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

**§ 2.º** As diretrizes geológicas-geotécnicas deverão conter recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos quanto a erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagens.

**§ 3º** Poderá ser solicitado estudo ambiental específico para áreas de que trata este artigo, bem como as de relevante interesse ambiental, a critério dos órgãos ambientais competentes.

**Art. 12.** Em casos especiais previstos em legislação federal, estadual e municipal, identificados pelo órgão municipal competente, deverá ser apresentado para o desenvolvimento do projeto definitivo:

I - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);

II - Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA);

III - demais estudos pertinentes e necessários exigidos pela legislação especificamente aplicável ao caso;

IV – Outros estudos que o órgão municipal competente entenda ser necessário em função de especificidades do projeto.



**Art. 13.** Deve ser comunicada ao órgão municipal competente qualquer alteração na situação jurídica da gleba ou lote objeto de análise para fins de formulação de diretrizes, obrigando à revisão das diretrizes formuladas.

**Art. 14.** O órgão municipal competente deve dar ampla publicidade às solicitações de diretrizes e das diretrizes formuladas, especialmente para a Câmara de Vereadores e para os conselhos municipais competentes.

### CAPÍTULO III - DOS LOTEAMENTOS

**Art. 15.** O loteamento somente poderá ser implantado em área com acesso direto, além de possuir vias em regulares condições de trafegabilidade, atendidos os seguintes requisitos:

I - prever conexão com as redes de infraestrutura pública, como abastecimento com água, o esgotamento sanitário, a drenagem pluvial e a iluminação pública;

II - respeitar a hierarquia e a dimensão mínima das vias dispostas na legislação municipal, bem como as fornecidas pelo órgão municipal competente;

III - harmonizar o traçado viário com a topografia local;

IV - dispor de solução coletiva para a coleta e destinação final ambientalmente adequada do esgoto doméstico;

V - observar as faixas de domínio ao longo das rodovias que cruzam o terreno municipal;

VII - implantar via local, bem como observar as especificações relativas à faixa de domínio, nos loteamentos situados ao longo das rodovias que cruzam o terreno municipal.

**§ 1.º** O Município poderá exigir implantação de rede física de serviços de telecomunicação e de gás canalizado, bem como implantação de marcos de amarração à rede de apoio geodésica adotada pelo município.

**§ 2.º** Ao longo da faixa de domínio público de rodovias deve haver reserva de uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, conforme critérios estabelecidos pelo órgão municipal competente, constando da respectiva ordem de loteamento.

### SEÇÃO I - DA DESTINAÇÃO DE ÁREAS

**Art. 16.** As áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como as áreas verdes de uso público, deverão ser proporcionais à gleba e nunca inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável, dos quais:

I - as áreas verdes públicas deverão ser, no mínimo, iguais a 5% (cinco por cento) da área loteável;



II - equipamentos comunitários deverão ser, no mínimo, iguais a 10% (dez por cento) da área loteável e área com raio circunscrito de 12m (doze metros);

III - o restante até completar os 35% (trinta e cinco por cento) deverá ser destinado à implantação do sistema viário e equipamentos urbanos.

**Art. 17.** As áreas públicas destinadas a equipamentos comunitários, a serem entregues ao Município, deverão possuir no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) de seu total em um só perímetro, sempre que possível.

§ 1.º Dentro do possível, o perímetro a que se refere o caput, deverá ser inscrito em um círculo com raio mínimo de 12m (doze metros), e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento).

2.º Sempre que possível, as áreas de uso comunitário serão concentradas em um mesmo local da área loteada.

§ 3.º Serão considerados, para os fins deste artigo, as necessidades públicas e urbanas do entorno do local loteado.

**Art. 18.** A localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários será definida de acordo com o interesse coletivo, órgão público de planejamento municipal competente, considerando as diretrizes de planejamento do Plano Diretor e, sempre que possível, do Plano de Ação e Investimentos, e ainda:

I - não podem estar situadas nas faixas **non aedificandi**;

II - não serão computados como áreas verdes públicas os canteiros centrais ao longo das vias;

III - não serão computadas como áreas verdes públicas as áreas de preservação permanente.

**Art. 19.** Excepcionalmente e a critério exclusivo do órgão público competente, a doação das áreas verdes públicas e para equipamentos comunitários, em loteamentos, poderá ocorrer fora da área fracionada, levando-se em consideração a proporcionalidade dos valores das áreas, desde que devidamente justificada mediante a emissão de parecer técnico e condicionada à aprovação do Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) de Marmeiro.

§ 1.º A proporcionalidade dos valores das áreas citadas no caput deste artigo, será determinada, considerando a implantação do loteamento, adotando-se para este fim laudo técnico de avaliação, a ser apresentado pelo interessado, com validade de até 90 (noventa) dias contados de sua elaboração.

§ 2.º O laudo técnico de avaliação deverá ser elaborado com base no método involutivo e obedecer às especificações contidas nas normas técnicas.

§ 3.º O laudo técnico de avaliação será analisado pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, a qual se manifestará pela sua homologação ou não.



§ 4º Observada a proporcionalidade dos valores, a doação complementar de valores quando a área verde seja implantada em outro local do zoneamento, poderá se dar mediante repasse de recursos financeiros ao município, em conta específica, cuja destinação esteja vinculada à implantação de equipamentos comunitários, aquisição de terrenos para uso institucional ou áreas verdes públicas.

§ 5º A doação de que trata o parágrafo anterior deverá ser devidamente justificada pelo órgão municipal competente e condicionada à aprovação do respectivo Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) de Marmeiro.

§ 6º A aprovação do projeto definitivo de loteamento está condicionada a comprovação da transferência das áreas ou do repasse integral dos recursos financeiros ao município.

## SEÇÃO II - DA INFRAESTRUTURA

**Art. 20.** Nos loteamentos é obrigatório:

I - implantar sistema coletivo de abastecimento de água conforme especificações da concessionária de serviços;

II - possuir tratamento paisagístico dos passeios;

III - coleta e interligação à rede pública de esgotamento sanitário existente, direcionando os efluentes para a respectiva estação de tratamento;

IV - implantar rede de energia elétrica, na modalidade subterrânea sempre que não houver comprovada inviabilidade técnica, e iluminação das vias públicas;

V - captação, condução e disposição das águas pluviais;

VI - adequar a topografia de modo a garantir acessibilidade entre vias, quadras e greide apropriado;

VII - demarcar quadras e lotes;

VIII - abertura, pavimentação definitiva e sinalização viária conforme as disposições contidas na legislação de trânsito;

IX - tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais, corpos d'água em geral e escoamento de água pluvial;

X - tratamento da área loteada com gramíneas quando não houver cobertura vegetal remanescente.

§ 1º Em áreas de elevada complexidade geológica-geotécnica poderão ser exigidos obras complementares a critério do órgão municipal competente.

§ 2º Com relação ao abastecimento de água, caso seja realizada a captação própria, deverá ser apresentada a respectiva outorga para o uso dos recursos hídricos e a competente licença ambiental.

§ 3º Para efeito do disposto no inciso VIII deste artigo, é considerada definitiva a pavimentação em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ), concreto de cimento Portland ou outra tecnologia equivalente que venha a surgir, com a implantação de meio fio com sarjeta, conforme modelo definido pelo



órgão municipal competente para o local onde for realizado o empreendimento.

**Art. 21.** As obras e serviços de infraestrutura básica deverão ser executados de acordo com o cronograma físico aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 1.º O loteador terá o prazo máximo de 4 (quatro) anos, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do loteamento, para executar as obras e serviços de infraestrutura básica.

§ 2.º Poderão ser feitas alterações na sequência de execução dos serviços e obras contidos no cronograma físico aprovado, mediante apresentação de adequações em um novo cronograma, justificando-se, quais alterações serão autorizadas.

**Art. 22.** Nenhum loteamento aprovado poderá produzir impacto de aumento da vazão máxima de águas pluviais para jusante, com relação às condições de total permeabilidade da área.

§ 1.º Os dispositivos utilizados para manutenção dessa vazão máxima devem ser verificados para o tempo de retorno.

§ 2.º A área permeável é definida pela cobertura que permite a infiltração da precipitação pluviométrica.

§ 3.º As áreas à montante do loteamento poderão ser consideradas na área de contribuição do projeto de drenagem do loteamento.

§ 4.º Para fins de projeto, na adoção de coeficiente **runoff**, sempre deve ser considerado o pior cenário para as áreas de contribuição de acordo com o zoneamento do local.

### SEÇÃO III - DO PROJETO DEFINITIVO

**Art. 23.** O interessado apresentará projeto definitivo georreferenciado com base na rede de apoio geodésica adotada pelo município e de acordo com as diretrizes definidas pelo órgão municipal competente composto de:

I - planta do imóvel, em meio digital, conforme solicitado pelo órgão municipal competente e 4 (quatro) vias impressas em escala 1:1000 (um por mil) ou 1:500 (um por quinhentos), sendo aceito outras escalas, caso necessário, indicando:

- a) delimitação, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20,00m (vinte metros);
- b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;
- c) as faixas não edificáveis com a expressão "Faixa não edificável", seguida da indicação da respectiva legislação, nos seguintes casos:



1. cursos d'água, nascentes, águas dormentes e respectivas áreas de preservação permanente, conforme Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, ou na legislação que vier a substituir estes diplomas;

2. as faixas dos lotes onde forem necessárias obras de saneamento ou outras de interesse público;

3. as faixas de domínio das rodovias, dutos e sob as linhas de alta tensão, que poderão ser reduzidas a 5m (cinco metros) conforme os critérios justificados expostos pelo órgão municipal competente.

d) sentido de escoamento das águas pluviais com a previsão do seu trajeto até o deságue fora do loteamento (em rio, canaleta, dutos, etc.);

e) delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e espaços livres;

f) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;

g) largura das vias, das pistas de rolamento, das calçadas, dos passeios, do canteiro central, das cicloviás ou ciclofaixas, quando houver;

h) ruas adjacentes que se articulam com o projeto de loteamento;

i) áreas verdes e construções existentes;

j) áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso.

II - perfis longitudinais das vias, contendo:

a) seus eixos em escala 1:1000 (um por mil) horizontal e 1:100 (um por cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário;

III - estakeamento a cada 20,00m (vinte metros), número da estaca, traçado do terreno original e da via projetada com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à referência de nível (RN);

IV - perfis transversais das vias, em escala 1: 500 (um por quinhentos) horizontal e 1:100 (um por cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado das pistas de rolamento, das calçadas, dos passeios, do canteiro central, das cicloviás ou ciclofaixas, quando houver, com as devidas dimensões e desenhos;

V - memorial descritivo, em 4 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:

a) denominação do loteamento;

b) descrição sucinta do loteamento com suas características;

c) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

d) indicação das áreas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;

e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;

f) 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;



- g) especificação das quadras e lotes;
- h) discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha do município, de acordo com o valor de cada serviço ou obra pública de infraestrutura necessária à implantação do loteamento, levando-se em conta o que dispõe esta lei;
- i) descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, das calçadas, dos passeios, do canteiro central, das ciclovias ou ciclofaixas, quando houver, declividade máxima e tipo de revestimento.

VI - cópia da Documento de Responsabilidade Técnica, do respectivo Conselho Profissional, relativas ao projeto e execução do loteamento;

VII - projetos das obras de infraestrutura exigida, acompanhado do respectivo orçamento e cronograma, os quais deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes devendo ser apresentados em meio digital, acompanhados de 4 (quatro) vias impressas, a saber:

- a) projeto de arruamento, detalhando os meios-fios, sarjetas, pavimentação e sinalização viária incluindo dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais;
- 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 e do seu tratamento, indicando a destinação final;
- f) projeto de rede de serviços de telecomunicação, quando necessário;
- g) projeto de rede de gás, quando necessário.

VIII - documentos relativos à área objeto de parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

- a) registro do imóvel atualizado, com data de emissão da respectiva certidão no prazo não superior a 90 (noventa) dias, além da apresentação da certidão de negativa de ônus;
- b) certidões negativas de tributos municipais.

IX - cópia da Licença Prévia emitida pelo órgão ambiental competente, quando necessária;

X - instrumento de alteração de uso do solo expedida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando for o caso.

**§ 1.º** O projeto definitivo e demais documentos deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal, devidamente constituído ou identificado por instrumento público, e pelo responsável técnico, devendo ser legíveis e dentro das especificações contidas nas normas técnicas.

**§ 2.º** Para fins de que trata o parágrafo anterior, o responsável técnico deverá estar identificado com o número de seu registro no respectivo conselho profissional.

**§ 3.º** O conteúdo dos projetos de infraestrutura referidos no inciso VII, deste artigo, deverá atender às exigências específicas definidas pelo órgão municipal competente



§ 4.º Quando a doação de áreas institucionais e espaços livres se der nos termos desta lei, deverá ser feita a averbação junto ao respectivo registro do imóvel, indicando a área a ser dada.

§ 5.º Caso se constate, a qualquer tempo, que os documentos exigidos neste artigo são inverídicos, além da responsabilização penal, serão consideradas nulas a consulta prévia e as autorizações expedidas pelo município.

## CAPÍTULO IV - DO DESMEMBRAMENTO

**Art. 24.** O desmembramento somente poderá se dar em área com acesso direto à via pública, onde as vias de acesso estejam em regulares condições de trafegabilidade.

**Parágrafo único.** Para fins deste artigo considera-se condições de trafegabilidade as vias públicas legalmente instituídas ou doadas ao poder público, de acordo com a lei do sistema viário municipal, excetuando-se as servidões públicas de passagens, estradas rurais e rodovias estaduais e, ou federais.

### SEÇÃO I - DA DESTINAÇÃO DE ÁREAS

**Art. 25.** Para desmembramento de imóvel, por iniciativa do proprietário, em área superior a 3.000,00m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), será obrigatória a cessão ao município, sem qualquer ônus, de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a áreas verdes de uso público, as quais deverão ser proporcionais à gleba e nunca inferiores a 15% (quinze por cento) da área do desmembramento, dos quais:

I - as áreas verdes de uso público deverão ser, no mínimo, iguais a 5% (cinco por cento) da área do desmembramento;

II - as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser, no mínimo, iguais a 10% (dez por cento) da área do desmembramento e área com raio circunscrito de 12m (doze metros).

**Art. 26.** A localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com o interesse coletivo e conforme os critérios técnicos indicados pelo órgão municipal competente, e ainda:

I - não podem estar situadas nas faixas **non aedificandi**;

II - não serão computados como áreas verdes públicas os canteiros centrais ao longo das vias;

III - não serão computadas como áreas verdes públicas as áreas de preservação permanente.



## SEÇÃO II - DA INFRAESTRUTURA

**Art. 27.** A infraestrutura para o desmembramento de área deverá atender os seguintes requisitos:

- I - apresentar solução para condução e tratamento do esgotamento sanitário, com solução compatível com densidade e tamanho dos lotes;
- II - demarcar os lotes;
- III - captação, condução e disposição das águas pluviais;
- IV - tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais, corpos d'água em geral e escoamento de água pluvial;
- V - tratamento da área desmembrada com gramíneas quando não houver cobertura vegetal remanescente.

## SEÇÃO III - DO PROJETO DEFINITIVO

**Art. 28.** O pedido de desmembramento será feito mediante requerimento do interessado ao órgão municipal competente, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - registro do imóvel atualizado, com data de emissão de no máximo 90 (noventa) dias;
- II - certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel;
- III - planta do imóvel a ser desmembrado, em 4 (quatro) vias impressas e 1 (uma) via digital contendo dados georreferenciados, na escala 1:1000 (um por mil), sendo aceitas outras escalas a critério do órgão municipal competente, contendo as seguintes indicações:
  - a) situação atual do imóvel, conforme registro de imóveis, indicando sua área total com as respectivas dimensões lineares e angulares, as vias e lotes confrontantes;
  - b) situação desmembrada indicando as áreas, dimensões lineares e angulares mínimas de cada lote, válidas para o zoneamento no qual o imóvel está inserido e as vias e lotes confrontantes;
  - c) relevo, por curvas de nível equidistantes de 1,00m (um metro), quando necessário;
  - d) quadro descritivo de áreas;
  - e) situação das edificações existentes nas áreas contíguas.
- IV - memorial descritivo, em 2 (duas) vias contendo obrigatoriamente a área total dos lotes gerados com as respectivas dimensões lineares e, quando for o caso, com as angulares, seus limites, confrontações e eventuais benfeitorias e acessões existentes.

**§ 1º** O projeto definitivo deverá ser apresentado de forma legível, contendo os documentos devidamente assinados pelo proprietário ou seu representante legal, este devidamente constituído por instrumento público, e pelo responsável técnico, conforme as especificações contidas nas normas técnicas.



§ 2º Para fins de que trata o parágrafo anterior, o responsável técnico deverá estar identificado com o número de seu registro no respectivo Conselho Profissional.

§ 3º As plantas a que se referem este artigo conterão marcos de amarração à rede de apoio geodésica adotada pelo município.

## CAPÍTULO V - DO DESDOBRO

**Art. 29.** O desdobra somente poderá se dar em imóvel:

- I - oriundo de loteamento aprovado, registrado e averbado;
- II - oriundo de desmembramento de gleba aprovado, registrado e averbado.

**Art. 30.** O imóvel resultante de desdobra deverá ter acesso direto a via em regulares condições de trafegabilidade, atendidos os seguintes requisitos:

- I - prever conexão com as redes de infraestrutura pública;
- II - dispor de solução para o coleta e destinação final ambientalmente adequada do esgoto doméstico;

III - observar as faixas de domínio ao longo das rodovias que cruzam o terreno municipal, estas podendo ser reduzidas para até 5m (cinco) metros, conforme os critérios estabelecidos pelo órgão municipal competente.

IV - por iniciativa do proprietário, em área superior a 3.000,00m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), será obrigatória a cessão ao município, sem qualquer ônus, de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a áreas verdes de uso público, as quais deverão ser proporcionais à gleba e nunca inferiores a 15% (quinze por cento) da área do desdobra, dos quais:

- a) as áreas verdes de uso público deverão ser, no mínimo, iguais a 5% (cinco por cento) da área do desdobra;
- b) as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser, no mínimo, iguais a 10% (dez por cento) da área do desdobra e área com raio circunscrito de 12m (doze metros).

**§1º.** O município poderá exigir implantação de rede física relacionada aos serviços de telecomunicação e rede de gás canalizado, bem como implantação de marcos de amarração à rede de apoio geodésica.

**§2º.** Para fins deste artigo considera-se condições de trafegabilidade as vias públicas legalmente instituídas ou doadas ao poder público, de acordo com a lei do sistema viário municipal, excetuando-se as servidões públicas de passagens e rodovias municipais, estaduais e, ou federais.



**Art. 31.** O desdobro de lote, quando vinculado à regularização de edificação, poderá ser aprovado de forma simultânea com a regularização.

**Art. 32.** O pedido de desdobro será feito mediante requerimento do interessado ao órgão municipal competente, acompanhado dos seguintes documentos:

I - registro do imóvel atualizado, com data de emissão da respectiva certidão em prazo não superior a 90 (noventa) dias;

II - certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel;

III - planta do imóvel a ser desdoblado, em 4 (quatro) vias impressas e 1 (uma) via digital, na escala 1:1000 (um por mil), sendo aceitas outras escalas a critério do órgão municipal competente, contendo as seguintes indicações:

a) situação atual do imóvel, conforme consta no registro de imóveis, indicando sua área total com as respectivas dimensões lineares e angulares, as vias e lotes confrontantes;

b) situação desdoblada indicando as áreas, dimensões lineares e angulares mínimas de cada lote, válidas para o zoneamento no qual o imóvel está inserido, bem como as vias e lotes confrontantes;

c) relevo, por curvas de nível equidistantes de 1,00m (um metro), quando necessário;

d) quadro descritivo de áreas;

e) situação das edificações existentes nas áreas contíguas.

IV - memorial descritivo, em 2 (duas) vias contendo obrigatoriamente a área total dos lotes gerados com as respectivas dimensões lineares e, quando for o caso, com as angulares, seus limites, confrontações e eventuais benfeitorias e acessões existentes.

§ 1º O projeto definitivo será apresentado de forma legível, contendo os documentos necessários, devendo ser assinado pelo proprietário ou seu representante legal, este devidamente constituído por instrumento público, e pelo responsável técnico, dentro das especificações das normas técnicas.

§ 2º Para fins de que trata o parágrafo anterior, o responsável técnico deverá estar identificado com o número de seu registro no respectivo Conselho Profissional.

§ 3º As plantas a que se referem este artigo conterão marcos de amarração à rede de apoio geodésica adotada pelo município.

## CAPÍTULO VI - DO REMEMBRAMENTO

**Art. 33.** O pedido de remembramento do solo será feito mediante requerimento do interessado ao órgão municipal competente, acompanhado dos seguintes documentos:

I - registros do imóvel atualizado, com data de emissão da certidão de no máximo 90 (noventa) dias;



II - certidões negativas de tributos municipais relativos ao imóvel;  
III - planta do imóvel a ser remembrado, em 4 (quatro) vias impressas na escala 1:1000 (um por mil), sendo aceitas outras escalas, caso necessário, contendo as seguintes indicações:

a) situação atual dos imóveis, conforme Registro de Imóveis, indicando sua área total com as respectivas dimensões lineares e angulares, as vias e lotes confrontantes;

b) situação remembrada indicando as áreas, dimensões lineares e angulares mínimas de cada lote, válidas para a(s) zona(s) na qual o imóvel está inserido, bem como as vias e lotes confrontantes;

c) relevo, por curvas de nível equidistantes de 1,00m (um metro), quando necessário;

d) quadro descritivo de áreas;

IV - memorial descritivo, em 2 (duas) vias contendo obrigatoriamente a área total do lote gerado com as respectivas dimensões lineares e, quando for o caso, com as angulares, seus limites, confrontações e eventuais benfeitorias e acessões existentes.

**§ 1º** O projeto definitivo será apresentado de forma legível e instruído com os documentos necessários, devendo ser assinado pelo proprietário ou seu representante legal, este devidamente constituído por instrumento público, e pelo responsável técnico, conforme as especificações contidas nas normas técnicas.

**§ 2º** Para fins de que trata o parágrafo anterior, o responsável técnico deverá estar identificado com o número de seu registro no respectivo Conselho Profissional.

**§ 3º** As plantas a que se referem este artigo conterão marcos de amarração à rede de apoio geodésica adotada pelo município.

## CAPÍTULO VII - DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO

### SEÇÃO I - DO LOTEAMENTO

**Art. 34.** Recebido o projeto definitivo o órgão municipal competente, procederá:

I - a conferência dos projetos preliminar e definitivo;

II - análise dos documentos;

III - análise dos critérios estabelecidos em sede de consulta prévia;

**§1º.** O prazo total de análise compreenderá o período de consulta prévia, de 30 (trinta) dias, o período para análise do projeto, de 60 (sessenta) dias, e o período para análise e possível aprovação dos projetos definitivos, no caso, 90 (noventa) dias.

**§2º.** A necessidade de ajustes no projeto, por parte do empreendedor, interrompe a contagem dos prazos do parágrafo 1º deste artigo.



**Art. 35.** O projeto definitivo terá sua aprovação por intermédio de publicação no Diário Oficial Eletrônico do Município, a qual deverá constar:

- I - condições em que o projeto definitivo foi autorizado;
- II - obras a serem realizadas;
- III - orçamento e cronograma para execução das obras;
- IV - áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
- V - áreas públicas a serem transferidas ao município.

**Art. 36.** No ato de recebimento da cópia do projeto definitivo aprovado o interessado assinará termo de compromisso no qual se obrigará a:

- I - encaminhar o projeto definitivo à registro, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, sem o qual não poderá dar início a execução das obras;
- II - executar as obras e serviços de infraestrutura básica, no prazo legal, conforme cronograma;
- III - não obstar o acesso das autoridades públicas de fiscalização durante a execução das obras;
- IV - não transferir, alienar ou edificar nos lotes caucionados antes de concluídas as obras e desonerado o imóvel junto à matrícula do loteamento;
- V - preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização administrativa, cível e penal.

**Art. 37.** Em garantia da execução das obras e serviços exigidos para o loteamento, dar-se-á em caução os lotes escolhidos pelo município, em valor correspondente ao custo da obra na época de aprovação do loteamento.

**§ 1º** A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao registro de imóveis, no ato de registro do loteamento.

**§ 2º** O valor dos lotes será calculado pelo preço da área, com base no método direto comparativo de dados de mercado, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

**Art. 38.** Para a averbação do loteamento junto ao registro de imóveis, deverá ser apresentada a documentação exigida na legislação relacionada aos registros públicos.

**§ 1º.** No ato da averbação, o loteador transferirá ao município, sem qualquer ônus, as áreas públicas especificadas no projeto definitivo.

**§ 2º.** O prazo máximo para registro do loteamento será de 180 (cento e oitenta) dias, contados da veiculação da aprovação do projeto definitivo no Diário Oficial Eletrônico do Município.

**§ 3º.** Não ocorrendo o registro no prazo especificado no parágrafo anterior, será decretada a caducidade da aprovação.



**Art. 39.** Para aprovação de loteamento de interesse social será dispensado o título de propriedade quando o imóvel for declarado de utilidade pública pela União, Estado, Município ou suas entidades delegadas ou autorizadas por lei a implantar projetos de habitação, com processo de desapropriação judicial ou extrajudicial em curso e imissão provisória na posse.

**§ 1.º** No caso de que trata este artigo, o pedido de registro do loteamento de interesse social, será instruído com cópias autenticadas da decisão que concedeu a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação e do comprovante da publicação na imprensa oficial, devendo, quando formulado por entidades delegadas ou autorizadas, apresentar a lei de criação e seus atos constitutivos.

**§ 2.º** A implantação do loteamento de interesse social não dispensa o seu respectivo registro público, devendo os interessados e o Poder Público adotarem todas as medidas de regularização fundiária relacionada ao loteamento.

**Art. 40.** Realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará, mediante requerimento, que seja feita a vistoria pelo órgão municipal competente.

**§ 1.º** O requerimento deverá ser acompanhado do projeto definitivo aprovado e registrado do loteamento, acompanhado do levantamento topográfico relativo ao perfil original do terreno.

**§ 2º** Após a vistoria, estando todas as obras de acordo as exigências contidas na legislação, o órgão municipal competente expedirá documento de conclusão da execução das obras e serviços, o qual deverá ser encaminhado, pelo loteador, ao registro de imóveis para liberação integral ou parcial da caução.

**Art. 41.** A não execução total das obras de infraestrutura básica e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência do loteador, ficando a cargo do município sua realização.

**Parágrafo único.** Para cumprimento do disposto no caput deste artigo, o município promoverá a adjudicação de tantos lotes caucionados quantos forem necessários.

**Art. 42.** Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação do município, devendo ser averbada no registro de imóveis.

**§ 1.º** Quando houver mudança do projeto definitivo durante a implantação do loteamento, este será analisado observando-se as disposições legais que constam na respectiva aprovação.

**§ 2.º** Após a aprovação do projeto definitivo alterado será feita uma nova veiculação oficial com as alterações aprovadas.



## SEÇÃO II - DO DESMEMBRAMENTO, DO DESDOBRO E DO REMEMBRAMENTO

**Art. 43.** Recebido o projeto definitivo o órgão municipal competente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, procederá:

- I - a conferência do projeto definitivo;
- II - análise dos documentos.

**Art. 44.** Deferido o processo, o projeto definitivo será aprovado.

**Art. 45.** Para a liberação do projeto definitivo de desmembramento, desdobra ou remembramento aprovado o interessado deverá, conforme o caso:

- I - assinar termo de compromisso de confissão de dívida das áreas públicas a serem transferidas ao município, sem ônus para este, quando estas estiverem dentro da área a ser desmembrada;
- II - apresentar registro de imóveis da transferência das áreas públicas ao município, sem qualquer ônus para este, quando estas estiverem fora da área a ser desmembrada;
- III - comprovar o repasse dos recursos financeiros ao município, conforme as hipóteses previstas nesta lei.

**Art. 46.** Para a averbação do desmembramento, desdobra ou remembramento junto ao registro de imóveis, deverá ser apresentada a documentação exigida na legislação pertinente, especialmente na relacionada aos registros públicos.

**§ 1º** No ato do registro do projeto definitivo de desmembramento o interessado transferirá ao município, sem qualquer ônus para este, as áreas públicas especificadas nesta lei.

**§ 2º** O prazo máximo para registro será de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 47.** O responsável pelo desmembramento, desdobra ou remembramento fica obrigado a apresentar junto ao órgão municipal competente a averbação para fins de atualização cadastral, imediatamente após o registro e no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação do projeto definitivo.



## CAPÍTULO VIII - DOS CONDOMÍNIOS

### SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE OS CONDOMÍNIOS

**Art. 48.** Não será admitido implantação de condomínio:

- I – em área que não estiver situada em área urbana definida pela Lei do Perímetro Urbano;
- II – em área que não possua acesso direto à via pública ou cujo acesso esteja em distância superior a 150 metros de uma via pública existente, sendo que, caso esteja a uma distância inferior a 150 metros da via pública existente mais próxima, a via de conexão da área do condomínio com esta via pública deverá ser executada pelo empreendedor, de acordo com as legislações cabíveis, em especial a Lei de Sistema Viário e Mobilidade Urbana, e sem ônus ao poder público;
- III – em área que obstrua a continuidade do sistema viário principal da cidade, em especial das vias classificadas como arteriais e coletoras pela Lei Municipal de Mobilidade Urbana e Sistema Viário;
- IV - em área alagadiça ou sujeita a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento e a contenção das águas;
- V - em área considerada contaminada ou suspeita de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que seja previamente saneado, atendidas as exigências do órgão competente;
- VI - em área sujeita a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;
- VII - em área com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;
- VIII - em área onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- IX - em área que integre unidades de conservação da natureza, incompatíveis com o tipo de empreendimento;
- X - onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;
- XI - onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural;
- XII - onde o zoneamento ou a legislação apontem qualquer tipo de proibição ou impedimento.

**Art. 49.** A aprovação do condomínio deverá seguir os trâmites definidos nesta lei, aplicando-se subsidiariamente aos condomínios, naquilo que não for tratado de forma expressamente diferente, as disposições sobre o fracionamento e remembramento do solo municipal.



**Art. 50.** As edificações construídas nas unidades autônomas dos condomínios, definidos por esta lei, deverão atender aos parâmetros construtivos específicos para a zona onde o condomínio estiver inserido, definidos na Lei Municipal de Uso e ocupação do Solo, e demais exigências legais.

**Art. 51.** As áreas mínimas dos compartimentos destinados aos usos residenciais, comerciais, industriais e de prestação de serviços, bem como a disposição de vagas de estacionamento atenderão ao contido no Código de Obras do município.

**Art. 52.** Todos os condomínios deverão atender as exigências de infraestrutura mínima, constante nesta lei e no disciplinamento normativo municipal.

**Art. 53.** O imóvel onde será implantado o condomínio deverá obrigatoriamente possuir testada para a via pública.

**Parágrafo único.** Em condomínios onde as unidades autônomas possuam testadas para a via pública será admitido uso misto, respeitando-se os parâmetros da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 54.** As cercas e muros externos dos condomínios deverão permitir o escoamento das águas superficiais, a ventilação natural e a permeabilidade visual dos imóveis, de acordo com o Código de Obras, além de respeitar a altura máxima de 3,0m (três metros).

**Art. 55.** Serão permitidas, no recuo frontal mínimo para a via pública, a instalação de portarias, guaritas e abrigos para guarda, independentes da edificação, desde que não ultrapassem a área máxima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) de projeção, incluindo a cobertura.

**Parágrafo único.** Durante o procedimento de análise da autorização municipal, as edificações de que trata o caput deste artigo deverão ser construídas em caráter temporário, sendo possível a sua remoção, a critério do Poder Público.

**Art. 56.** Serão de responsabilidade e ônus exclusivo do condomínio:

- I - serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização;
- II - serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;
- III - coleta interna de resíduos sólidos e disposição em local adequado para a coleta externa;
- IV - serviços de iluminação das áreas comuns;



V - infraestruturas básicas internas para os fins de saneamento, iluminação, distribuição de gás e serviços de telecomunicação, na modalidade subterrânea sempre que não houver inviabilidade técnica comprovada.

**Art. 57.** Após a autorização de implantação do condomínio, as áreas de uso comum não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

**Parágrafo único.** Somente mediante nova autorização do município é possível alterar a destinação de áreas comuns.

**Art. 58.** Havendo extinção do condomínio, as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas executadas, e as vias internas, serão doadas, sem quaisquer ônus, para o município.

**Art. 59.** Os condomínios deverão garantir o acesso das concessionárias de serviço público, aos leitores de controle do abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, serviços de telecomunicação e de gás, organizados de forma individualizada por unidade autônoma, salvo autorização específica das concessionárias que disponha em contrário.

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

**Art. 61.** As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, depois de aprovadas pelas autoridades competentes e definidas na convenção condominal, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

**§ 1.º** Somente será admitido alteração do projeto original do condomínio mediante aprovação do órgão municipal competente.

**§ 2.º** Havendo extinção do condomínio, as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas executadas, e as vias internas, serão doadas, sem quaisquer ônus para o município.

**Art. 62.** Todos os condomínios deverão ser registrados junto ao registro de imóveis, com matrícula independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e fração privativa de cada condômino, obedecendo-se às seguintes condições:

I - uma vez registrado o condomínio no registro de imóveis, não será permitido seu desmembramento em lotes individualizados;



II - para cada fração privativa, será considerada como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno referente às parcelas das áreas comuns do empreendimento;

III - cada fração privativa será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação sobre a qual se erguerá obrigatoriamente a edificação correspondente.

**Art. 63.** Após a averbação do empreendimento junto ao registro de imóveis, o proprietário deverá solicitar o lançamento da referida inscrição imobiliária no órgão municipal competente.

## SEÇÃO II - DA CONSULTA PRÉVIA

**Art. 64.** A elaboração de projeto de condomínio deverá ser precedida de solicitação de consulta prévia expedida pelo órgão municipal competente, acompanhada dos seguintes documentos:

I - requerimento solicitando os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o uso e ocupação do solo e do sistema viário, assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II - planta planialtimétrica da área, em 2 (duas) vias, na escala 1:1000 (um por mil), podendo ser aceita outra escala a critério do órgão municipal competente, além de constar as referências da rede de apoio geodésica adotada pelo município, devendo ser assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal, indicando:

a) divisas da área 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 equidistantes de 1m (um metro);

d) arruamento contíguo a todo perímetro;

III - tipo de uso a que se destina o projeto;

IV - planta georreferenciada de situação da área, em 2 (duas) vias, na escala 1:5000 (um por cinco mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal, indicando:

a) norte magnético, área total, dimensões e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;

b) arruamento contíguo a todo o perímetro;

V - registro do imóvel atualizado, com data de emissão da respectiva certidão com prazo não superior a 90 (noventa) dias;

VI - manifestação dos prestadores de serviços públicos relacionados ao fornecimento de água, tratamento de esgotos e energia elétrica quanto ao atendimento do imóvel pelas respectivas infraestruturas;



VII - certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.

VIII - apresentação de uma mídia com todos os arquivos referentes aos projetos apresentados em formato digital, editáveis e devidamente georreferenciados.

**Art. 65.** Havendo viabilidade de implantação, o órgão municipal competente, visando instruir a elaboração do projeto definitivo, indicará na planta apresentada:

- I - diretrizes das vias existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do município;
- II - a zona onde o imóvel está inserido de acordo com a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;
- III - as faixas destinadas ao escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis.

§ 1.º O prazo máximo para o fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias, não sendo computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos ao interessado.

§ 2.º As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia.

§ 3.º A indicação de viabilidade na consulta prévia não implica em aprovação do projeto definitivo.

**Art. 66.** Deverá ser apresentado laudo geológico-geotécnico com as respectivas diretrizes para o desenvolvimento do projeto definitivo, nos casos de áreas de elevada complexidade, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades de solo que apresentam comportamento geotécnico homogêneo.

§ 1.º São considerados como de elevada complexidade geológica-geotécnica as áreas que apresentam uma das seguintes características:

I - mais de 30% (trinta por cento) de sua área total envolvendo declividade natural superior a 20% (vinte por cento);

II - mais de 30% (trinta por cento) de sua área total apresentando solos moles de elevada compressibilidade, excetuando-se as áreas de preservação permanente;

III - mais de 30% (trinta por cento) de sua área total apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de mineração;

IV - presença de áreas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

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.

§ 2.º As diretrizes geológicas-geotécnicas deverão conter recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações



(recalques), estabilidade dos terrenos quanto a erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagens.

**§ 3º** Poderá ser solicitado estudo ambiental específico para áreas de que trata este artigo, bem como aquelas que possuam relevante interesse ambiental, a critério dos órgãos ambientais competentes.

**Art. 67.** Em casos especiais previstos em legislação federal, estadual e municipal, identificados pelo órgão municipal competente, deverá ser apresentado para o desenvolvimento do projeto definitivo:

- I - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV;
- II - Estudo Prévio de Impacto Ambiental – EIA;
- III - demais estudos pertinentes e necessários exigidos pela legislação especificamente aplicável ao caso;
- IV – Outros estudos que o órgão municipal competente entenda ser necessário em função de especificidades do projeto.

### SEÇÃO III - DA CLASSIFICAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS

**Art. 68.** Edificações distribuídas em forma de condomínio, destinadas à habitação permanente, uso comercial, prestação de serviços ou industriais, são classificadas como:

- I - condomínio de lotes, situado em distrito municipal, constituídos em atendimento à legislação específica;
  - I – condomínios horizontais de habitações em série, sendo:
    - a) paralelas ao alinhamento predial;
    - b) transversais ao alinhamento predial;
  - II - condomínios verticais, sendo:
    - a) habitação coletiva;
    - b) uso comercial;
    - c) uso misto.
  - III - condomínios residenciais;
  - IV - condomínios empresariais.

**Art. 69.** Os condomínios citados no artigo anterior poderão ser implantados conforme os critérios estabelecidos especialmente previstos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.



## SEÇÃO IV - DOS CONDOMÍNIOS DE HABITAÇÕES EM SÉRIE

**Art. 70.** São considerados condomínios de habitações em série os imóveis divididos em até 10 (dez) unidades autônomas, destinadas à habitação permanente, uso comercial ou de prestação de serviços, agrupadas horizontalmente, geminadas ou isoladas, sendo:

I - paralelas ao alinhamento predial: edificações situadas ao longo das vias públicas, geminadas ou não;

II - transversais ao alinhamento predial: edificações cuja disposição exija a abertura de via de circulação interna.

**Art. 71.** Será admitido a implantação de condomínios de habitações em série em lotes originários de parcelamento aprovado, regularizados, dotados de infraestrutura básica.

**Art. 72.** Os condomínios de habitações em série deverão ocupar um único lote, de propriedade individual, com registro independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e fração privativa de cada condômino, conforme a sua classificação.

**Art. 73.** Entre os lotes ocupados por condomínios de habitações em série paralelas ao alinhamento predial, quando a largura da quadra for superior a 120m (cento e vinte metros), o município poderá exigir a destinação de faixa não edificável, mediante doação ao município, atendendo o disposto na legislação municipal.

**Art. 74.** As vias de circulação interna deverão ser executadas de acordo com os seguintes parâmetros:

I - de 7m (sete metros) de largura, quando as edificações estiverem dispostas em um só lado da via, sendo 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento e 2m (dois metros) de calçada;

II - de 11,m (onze metros), quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo 7,00m (seis metros) de pista de rolamento e 2,0m (dois metros) de calçada para cada lado;

III - quando a via interna não possuir saída e existirem mais de 5 (cinco) unidades habitacionais no mesmo lado da via, deverá ser construído um bolsão de retorno, conforme parâmetros definidos na Lei do Sistema Viário e Mobilidade.



## SEÇÃO VI - DOS CONDOMÍNIOS VERTICAIS

**Art. 75.** São considerados condomínios verticais as edificações que comportem mais de duas unidades autônomas, agrupadas verticalmente em lote único, sendo:

- I - habitação coletiva: edificação residencial com unidades autônomas superpostas;
- II - comércio e serviço: edificação comercial com unidades autônomas superpostas;
- III - misto: edificação residencial e comercial com unidades autônomas superpostas.

**Art. 76.** Nos condomínios verticais deverá ser reservada área interna comum destinada à recreação dos condôminos, com no mínimo 10m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) por unidade autônoma, sendo proibida a sua localização no recuo frontal obrigatório, independentemente da quantidade de unidades do condomínio.

**Art. 77.** As vias de circulação interna deverão ser executadas de acordo com os seguintes parâmetros:

- I - de 9m (nove metros) de largura, quando os blocos estiverem dispostos em um só lado da via interna, sendo 7m (sete metros) de pista de rolamento e 2m (dois metros) de calçada;
- II - de 11m (onze metros), quando os blocos estiverem dispostos em ambos os lados da via interna, sendo 7m (sete metros) de pista de rolamento e 2m (dois metros) de calçada para cada lado.

## SEÇÃO VII - DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

**Art. 78.** São considerados condomínios residenciais os imóveis divididos em mais de 10 (dez) unidades autônomas, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de circulação interna e vedada a permanência de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

**Art. 79.** A implantação do condomínio residencial não poderá interromper o prolongamento das vias públicas ou diretrizes viárias, em especial aquelas classificadas pelo sistema viário como estruturais, arteriais, coletoras ou marginais.

**§ 1º** Visando garantir e promover a mobilidade urbana, por intermédio de parecer técnico devidamente fundamentado, o órgão municipal competente poderá exigir a implantação de vias públicas de acesso ao condomínio residencial.

**§ 2º** As vias de circulação interna deverão ser executadas de acordo com os seguintes parâmetros, no mínimo:



I - até 20 (vinte) unidades autônomas: 11 (onze metros) de largura, sendo 6m (seis metros) de pista de rolamento e 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) de calçada para cada lado;

II - entre 21 (vinte e uma) e 80 (oitenta) unidades autônomas: 12 (doze metros) de largura, sendo 7m (sete metros) de pista de rolamento e 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) de calçada para cada lado;

III - acima de 80 (oitenta) unidades autônomas: 15 (quinze metros) de largura, sendo 10m (dez metros) de pista de rolamento e 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) de calçada para cada lado;

IV - quando a via interna não possuir saída e existirem mais de 5 (cinco) moradias no mesmo lado da via, deverá ser construído um bolsão de retorno, conforme parâmetros definidos na legislação municipal.

**Art. 80.** Nos condomínios residenciais deverá ser reservada área interna comum destinada à recreação dos condôminos, com no mínimo 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade autônoma, sendo proibida a sua localização no recuo frontal obrigatório, independentemente da quantidade de unidades do condomínio.

## SEÇÃO VIII - DOS CONDOMÍNIOS EMPRESARIAIS

**Art. 81.** São considerados condomínios empresariais os imóveis divididos em 11 (onze) ou mais unidades autônomas, destinadas ao uso comercial, de prestação de serviços, industrial, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de circulação interna e vedada a permanência de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

**Art. 82.** A implantação do condomínio empresarial não poderá interromper o prolongamento das vias públicas ou diretrizes viárias, em especial aquelas classificadas pelo sistema viário como estruturais, arteriais, coletoras ou marginais.

**§ 1.º** Visando garantir e promover a mobilidade urbana, por intermédio de parecer técnico devidamente fundamentado, o órgão municipal competente poderá exigir a implantação de vias públicas de acesso ao condomínio empresarial.

**§ 2.º** As vias de circulação interna deverão ser executadas de acordo com os seguintes parâmetros mínimos:

I - até 20 (vinte) unidades autônomas: 12 (doze metros) de largura, sendo 7m (sete metros) de pista de rolamento e 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) de calçada para cada lado;

II - entre 21 (vinte e uma) e 80 (oitenta) unidades autônomas: 12 (doze metros) de largura, sendo 8m (oito metros) de pista de rolamento e 2m (dois metros) de calçada para cada lado;



III - acima de 80 (oitenta) unidades autônomas: 15 (quinze metros) de largura, sendo 11m (onze metros) de pista de rolamento e 2m (dois metros) de calçada para cada lado;

IV - quando a via interna não possuir saída e existirem mais de 5 (cinco) unidades autônomas no mesmo lado da via, deverá ser construído um bolsão de retorno, conforme parâmetros definidos na Lei do Sistema Viário e Mobilidade.

**Art. 83.** Nos condomínios empresariais deverá ser reservada área interna comum destinada à recreação dos condôminos, com no mínimo 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade autônoma, sendo proibida a sua localização no recuo frontal obrigatório, independentemente da quantidade de unidades do condomínio.

## SEÇÃO IX - DAS ÁREAS VERDES E DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS

**Art. 84.** O condomínio, residencial horizontal ou empresarial, com área superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), deverá incorporar em seu interior um percentual de 20% (vinte por cento) sua área total como área verde, atendidos os parâmetros de uso e ocupação do solo e legislação pertinente.

§ 1.º As áreas de preservação permanente serão consideradas no computo da área verde.

§ 2.º Inexistindo área verde, esta deverá ser criada com espécies nativas da região, de acordo com plano de manejo aprovado pelo órgão ambiental competente.

§ 3.º A área verde poderá localizar-se em duas frações distintas do imóvel.

§ 4.º As áreas verdes deverão ser averbadas na matrícula do imóvel.

**Art. 85.** O condomínio, horizontal ou empresarial, com área de solo superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), deverá doar ao município, em local externo aos limites do condomínio, uma área correspondente a 10% (dez por cento) da área parcelável, devendo ser transferida por intermédio de escritura pública de doação, sem qualquer espécie de ônus ou encargo para o município.

§ 1.º As áreas institucionais destinadas a equipamentos urbanos e comunitários a serem entregues ao município deverão possuir no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 12 m (doze metros), e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento).

§ 2.º A área de doação destinada ao uso institucional deverá:

I - possuir testada para via pública;

II - estar situada em área contígua e externa ao perímetro do condomínio; e,

III - estar situadas fora das faixas não edificáveis.



§ 3.º Para os fins deste artigo, considera-se como área a delimitação compreendida pelo perímetro no qual será construído o condomínio, nela não abrangida as áreas construídas, edificadas ou de solo criado.

**Art. 86.** Excepcionalmente e a critério exclusivo do órgão público competente, a doação das áreas institucionais, em condomínios poderá ocorrer fora da área fracionada, levando-se em consideração a proporcionalidade dos valores das áreas, desde que devidamente justificada mediante a emissão de parecer técnico e condicionada à aprovação do Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) de Marmeiro.

§ 1.º A proporcionalidade dos valores das áreas citadas no caput deste artigo, será determinada, considerando a implantação do condomínio, adotando-se para este fim laudo técnico de avaliação, a ser apresentado pelo interessado, com validade de até 90 (noventa) dias contados de sua elaboração.

§ 2.º O laudo técnico de avaliação deverá ser elaborado com base no método involutivo e obedecer às especificações contidas nas normas técnicas.

§ 3.º O laudo técnico de avaliação será analisado pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, a qual se manifestará pela sua homologação ou não.

§ 4.º Observada a proporcionalidade dos valores, a doação complementar de valores quando a área institucional for implantada em outro local do zoneamento, poderá se dar mediante repasse de recursos financeiros ao município, em conta específica, cuja destinação esteja vinculada à implantação de equipamentos comunitários, aquisição de terrenos para uso institucional ou áreas verdes públicas.

§ 5.º A doação de que trata o parágrafo anterior deverá ser devidamente justificada pelo órgão municipal competente e condicionada à aprovação do respectivo Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) de Marmeiro.

§ 6.º A aprovação do projeto definitivo do condomínio está condicionada a comprovação da transferência das áreas ou do repasse integral dos recursos financeiros ao município.

**Art. 87.** No caso de o condomínio estar localizado em lote originário de loteamento aprovado, a doação de área institucional será dispensada.

## SEÇÃO X - DO PROJETO DEFINITIVO

**Art. 88.** O interessado apresentará projeto definitivo georreferenciado conforme a rede de apoio geodésica adotada pelo município e de acordo com as diretrizes definidas pelo órgão municipal competente composto de:

I - planta do imóvel, em meio digital, conforme solicitado pelo órgão municipal competente e 4 (quatro) vias impressas em escala 1:1000 (um por mil) ou 1:500 (um por quinhentos), podendo ser aceitas outras escalas a critério do órgão municipal competente, indicando-se:



a) delimitação, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20m (vinte metros);

b) frações com respectivas dimensões e numeração;

c) as faixas não edificáveis com a expressão "Faixa não Edificável" seguida da indicação da legislação aplicável, nos seguintes casos:

1. cursos d'água, nascentes, águas dormentes e respectivas áreas de preservação permanente, conforme Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, ou na legislação que vier a substituir estes diplomas;

2 - as faixas dos lotes onde forem necessárias obras de saneamento ou outras de interesse público.

d) sentido de escoamento das águas pluviais;

e) raios de curvatura e desenvolvimento das vias internas e seus cruzamentos, para empreendimentos acima de 10 (dez) unidades;

f) largura das vias internas, das pistas de rolamento, das calçadas, dos passeios, do canteiro central, das ciclovias ou ciclo faixas, quando houver;

g) quadro estatístico de áreas, conforme modelo do disponibilizado pelo órgão municipal competente;

II - cópia da Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica do respectivo Conselho Profissional, relativas ao projeto e execução do condomínio;

III - documentos relativos ao condomínio a serem anexados ao projeto definitivo:

a) registro do imóvel atualizado, com data de emissão da respectiva certidão com prazo não superior a 90 (noventa) dias e respectiva certidão negativa de ônus;

b) certidões negativas de tributos municipais relativas ao imóvel.

**§ 1.º** O projeto definitivo deverá ser assinado pelo proprietário ou seu representante legal, devidamente constituído por instrumento público, e pelo autor do projeto e pelo responsável técnico da execução, devendo ser apresentado de maneira legível e conforme as especificações contidas nas normas técnicas.

**§ 2.º** Quando a doação de áreas institucionais se der com base nesta Lei, deverá ser apresentado ao registro de imóveis da área a ser doada e o comprovante do repasse da área ao acervo patrimonial municipal.

**§ 3.º** Caso se constate, a qualquer tempo, que os documentos exigidos neste artigo são inverídicos, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas nulas a consulta prévia e as autorizações expedidas pelo município.



## SEÇÃO XI - DA INFRAESTRUTURA

**Art. 89.** O condomínio só poderá ser implantado em áreas com acesso direto às vias públicas com regulares condições de trafegabilidade, atendendo à seguinte infraestrutura mínima:

- I - demarcação das unidades autônomas;
- II - implantação do sistema coletivo de abastecimento de água;
- III - coleta e destinação ambientalmente adequada de esgotamento sanitário;
- IV - adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade;
- V - abertura e pavimentação definitiva das vias internas;
- VI - iluminação artificial nas vias internas, se existentes;
- VII - captação, condução e disposição das águas pluviais;
- VIII - implantação da rede de energia elétrica na modalidade subterrânea sempre que não houver comprovada inviabilidade técnica, e iluminação das vias internas;
- IX - tratamento paisagístico dos passeios;
- X - tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais, corpos d'água em geral e escoamento de água pluvial;
- XI - tratamento da área fracionada com gramíneas quando não houver cobertura vegetal remanescente;
- XI - em áreas de elevada complexidade geológica-geotécnica poderão ser exigidos projetos complementares a critério do órgão municipal competente.

**§ 1º** Conforme a localização do condomínio o município poderá exigir implantação de rede de serviços de telecomunicação e de gás canalizado, bem como implantação de marcos de amarração à rede de apoio geodésica adotada pelo município.

**§ 2º** As regularizações fundiárias de interesse social em regime de condomínio deverão possuir, no mínimo, vias internas, escoamento das águas pluviais, rede para o abastecimento de água e solução para a coleta e destinação ambientalmente adequada do esgotamento sanitário.

**§ 3º** Toda infraestrutura interna e necessária à implantação do condomínio será de responsabilidade do empreendedor, condição para aprovação e emissão do certificado de conclusão de obras.

**§ 4º** É considerada definitiva a pavimentação em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ), concreto de cimento portland ou outra tecnologia equivalente que venha a surgir, com a implantação de meio fio com sarjeta, conforme parâmetros utilizados no local onde for implantado o condomínio.



**Art. 90.** O encaminhamento de projetos de condomínios estará condicionado, inicialmente, à viabilidade de abastecimento de água potável, podendo para este efeito admitir-se uma das seguintes provas:

I - laudo baseado em estudo ou perícia procedida pelo prestador de serviços públicos, pelo qual fique constatado que a referida área poderá ser conectada ao sistema de abastecimento de água da cidade;

II - laudo e parecer favorável da autoridade municipal e estadual competente quanto à possibilidade de perfuração de poços ou outro sistema semelhante.

## CAPÍTULO IX - DAS PENALIDADES

**Art. 91.** Os infratores desta lei estarão sujeitos às penalidades impostas em virtude da constatação de infrações administrativas contra a ordem urbanística, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, bem como à obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

**Parágrafo único.** As multas estipuladas na presente lei utilizarão como referência o valor da Unidade Fiscal de Referência adotada pelo município.

**Art. 92.** Consideram-se infrações específicas às disposições desta lei, com aplicação das sanções correspondentes:

I - o empreendedor que iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento ou remembramento do solo sem projeto aprovado, ou em desacordo com as disposições de legislação e normas federais, estaduais e municipais, bem como prosseguir com as obras depois de esgotados os eventuais prazos fixados, será penalizado com o embargo da obra e com multa de 2000 UFM;

II - o empreendedor que executar as obras sem observar projeto aprovado será penalizado com embargo da mesma e multa 1000 UFM;

III - o empreendedor que faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de parcelamento ou remembramento do solo, será penalizado com multa de 1000 UFM e recomposição dos danos causados;

IV - ao empreendedor que aterrarr, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água sem autorização dos órgãos competentes, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado, aplicar-se-á o embargo da obra e multa de 5000 UFM;

V - o não atendimento das obrigações contidas nos incisos I a IV deste artigo acarretará em multa de 100 UFM por dia, a partir da aplicação da primeira multa;

VI - desrespeitar embargos, intimações ou prazos estipulados pelas autoridades competentes, acarretara em multa de 200 UFM por dia, sem prejuízo de responsabilidade criminal;



VII - anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma parcelada ou não, sem que haja projeto aprovado ou após o término de prazos concedidos e em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente, acarretará apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas na propaganda, e multa de 2000 UFM;

VIII - ao empreendedor que não executar as obras de infraestrutura previstas no termo de compromisso firmado no parcelamento ou remembramento do solo, será notificado e aplicar-se-á a multa de 5000 UFM

**§ 1º** Comete também a infração prevista no inciso II do caput aquele que, mediante declaração falsa ou outro meio fraudulento, contribui para a expedição indevida do título de legitimação de posse, sem prejuízo das sanções penais cabíveis.

**§ 2º** Serão punidos com a aplicação de multa de 100 UFM aqueles que infringirem os demais dispositivos previstos nesta lei e que não estejam contemplados nas hipóteses previstas neste artigo.

**Art. 93.** Sem prejuízo da punição específica prevista em legislação especial, o agente público incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei Federal nº. 8.429, de 2 de junho de 1992, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

I - parcelamentos ou remembraimentos do solo para fins urbanos efetivados em desacordo com esta Lei;

II - ocupações informais ou irregulares do solo urbano.

**Parágrafo único.** Incorre igualmente em improbidade administrativa o agente público que deixar de cumprir, injustificadamente, os prazos e as determinações previstos nesta lei em relação à prática dos atos de sua competência.

**Art. 94.** Sem prejuízo do embargo do empreendimento e das obras, ficará sujeito à multa aquele que:

I - der início ou efetuar parcelamento sem autorização do município ou em desacordo com as disposições desta lei;

II - der início a obra sem observância das determinações do projeto definitivo aprovado e do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto, comunicação ao público ou a interessados afirmação falsa sob a legalidade do parcelamento do solo ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

**§ 1º** A multa a que se refere este artigo corresponde a 1000 UFM.

**§ 2º** O pagamento da multa não exime as demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator obrigado a regularizar as obras, no prazo de 90 (noventa) dias a partir do embargo.



**§ 3º** A reincidência da infração acarretará, multa equivalente ao dobro do valor inicial.

**§ 4º** O disposto neste artigo será considerado crime contra Administração Pública, ficando o infrator sujeito as penalidades previstas na legislação federal pertinente.

## CAPÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 95.** Os projetos e empreendimentos de que trata esta lei somente serão aceitos quando legíveis e de acordo com as especificações contidas nas normas técnicas.

**Art. 96.** Serão passíveis de responsabilização administrativa, civil e penal, o agente público que de qualquer modo efetue ou contribua para a prática de ilícito na concessão de licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

**Art. 97.** A implantação de fracionamento, remembramento, condomínio, em desacordo com o projeto definitivo de que trata esta lei, não implica em qualquer responsabilidade por parte do município.

**Art. 98.** Os fracionamentos, remembamentos e condomínios aprovados, registrados, e não implantados anteriormente à vigência desta lei, deverão ser objeto de nova análise pelo órgão municipal competente, conforme os critérios estabelecidos nesta lei.

**Parágrafo único.** Aplica-se o disposto neste artigo, aos lotes e às unidades condominiais que já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, antes da vigência desta lei, e que a sua implantação não se tenha iniciado.

**Art. 99.** Quando comprovado que os danos em infraestrutura, ocorridos após período de 5 (cinco) anos após a implantação do loteamento, tenham sido decorrentes de sua implantação inadequada, estes deverão ser reparados pelo loteador.

**Art. 100.** Revoga-se a Lei Municipal n.º 1.339, de 9 de julho de 2007.

**Art. 101.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação

Marmeiro (PR), \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

PREFEITO MUNICIPAL



REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MARMELEIRO / PR  
PRODUTO 04 – PLANO DE AÇÃO E INVESTIMENTOS E INSTITUCIONALIZAÇÃO DO PDM  
Minuta de Lei de Parcelamento do Solo – VERSÃO CONSULTA PÚBLICA