



**MANDIRITUBA**  
PREFEITURA MUNICIPAL

# **LEI DE PARCELAMENTO, O FRACIONAMENTO E O REMEMBRAMENTO DO SOLO URBANO**

Lei Complementar n.º 81, de 27 de maio de 2024, e alterações



## SUMÁRIO

<b>CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES E DEFINIÇÕES</b>	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS</b>	<b>11</b>
<b>CAPÍTULO III – DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO</b>	<b>13</b>
Seção I – Das Disposições Gerais	13
Seção II – Do Desmembramento de Glebas	14
Seção III – Da Infraestrutura	15
Seção IV – Da Tramitação do Processo de Desmembramento	15
Subseção I – Consulta de Diretrizes Gerais (para Glebas)	16
Subseção II – Plano de Desmembramento	19
Subseção III – Aprovação do Plano de Desmembramento	22
<b>CAPÍTULO IV – DO REMEMBRAMENTO (UNIFICAÇÃO)</b>	<b>23</b>
Seção I – Das Disposições Gerais	23
Seção II – Da Tramitação do Processo de Remembramento	23
<b>CAPÍTULO V – DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO</b>	<b>25</b>
Seção I – Das Disposições Gerais	25
Seção II – Das Áreas de Doação para Loteamentos	25
Seção III – Das Vias de Circulação ou Rede Viária	28
Seção IV – Das Infraestrutura e do Prazo de Implantação	29
Seção V – Da Tramitação do Processo de Loteamento	32
Subseção I – Consulta de Diretrizes Gerais	33
Subseção II – Análise Prévia (para Loteamento)	35
Subseção III – Plano de Loteamento	38
Subseção IV – Aprovação do Plano de Loteamento	41
<b>CAPÍTULO VI – DO FRACIONAMENTO DO SOLO POR CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS</b>	<b>45</b>
Seção I – Das Habitações Unifamiliares em Série	45
Seção II – Das Habitações Coletivas	45
Seção III – Dos Condomínios Horizontais	46
Subseção I – Das Áreas de Doação para Condomínios Horizontais	47
Subseção II – Das Vias de Circulação ou Rede Viária	49
Subseção III – Da Infraestrutura e do Prazo	50

Subseção IV – Da Tramitação do Processo de Condomínio Horizontal	51
<b>CAPÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES PENAIS</b>	<b>51</b>
<b>CAPÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS</b>	<b>52</b>

## LEI COMPLEMENTAR N.º 81, DE 27 DE MAIO DE 2024

**Súmula:** “Dispõe sobre o parcelamento, o fracionamento e o remembramento do solo para fins urbanos e dá outras providências”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MANDIRITUBA, Estado do Paraná, aprovou, e eu, **PREFEITO MUNICIPAL**, sanciono a seguinte Lei:

### CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES E DEFINIÇÕES

**Art. 1.º** Esta lei tem por finalidade disciplinar o parcelamento, o fracionamento e o remembramento do solo para fins urbanos no município de Mandirituba, sendo elaborada na observância da Lei Federal nº. 6.766/79 e alterações, da Lei nº 4.591/64 e alterações, da lei 13.465/2017 e das demais normas federais e estaduais relativas à matéria, complementada pelas normas específicas de competência do Município, visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

§ 1.º Considera-se **parcelamento** do solo, para fins urbanos, toda subdivisão de gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, sendo realizado no escopo desta lei na forma de **loteamento** ou **desmembramento**.

§ 2.º Considera-se **fracionamento** do solo a criação de parte ideal ou fração ideal, que corresponde à percentagem que determinada pessoa ou empresa possui em conjunto com outrem, sendo realizado no escopo desta lei para fins urbanos, na forma de **condomínio**.

§ 3.º Considera-se **remembramento** ou **unificação** a fusão de dois ou mais glebas ou lotes urbanos vizinhos para formação de um novo lote, com área formada pela soma das áreas dos terrenos remembrados, com aproveitamento do sistema viário existente.

§ 4.º Considera-se Área Urbana, para fins de aplicação desta Lei, a parcela do território, contínua ou não, delimitada pela Lei de Perímetro Urbano do Município pelo Plano Diretor Municipal.

**Art. 2.º** O parcelamento em área rural e na área de expansão urbana futura será feito conforme Lei Federal 4.404, de 30 de novembro de 1964, Instrução/INCRA nº 82/215 e outras normativas aplicáveis, obedecendo à fração mínima de parcelamento (FMP) do município e aos demais parâmetros previstos na lei de uso e ocupação do solo municipal. O parcelamento e o fracionamento do solo para fins urbanos somente serão admitidos nas áreas inseridas no perímetro urbano do Município, assim definidas pela Lei do Perímetro Urbano, e contempladas na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

**Parágrafo único.** As regularizações fundiárias que visem adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares às conformações legais estão previstas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano como Setor Especial de Recuperação Urbana – SERU e Setor Especial de Núcleos Urbanizados – SENU e deverão atender a legislação municipal específica e legislação estadual pertinente. Em casos de divergência entre legislações estaduais e municipais, deverá prevalecer a mais restritiva.

**Art. 3.º** Somente serão admitidos parcelamentos em áreas com testada para via pública oficial.

§ 1.º Para efeito do disposto no caput deste artigo, não serão consideradas as ciclovias, e as vias de pedestres com o Sistema Viário do Município.

§ 2.º Fica vedado o parcelamento de glebas que resultem lotes encravados, ainda que comunicáveis com o Sistema Viário do Município por meio de servidão de passagem e/ou em desacordo com os padrões estabelecidos pela Lei Complementar do Sistema Viário.

§ 3.º Os parcelamentos somente serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis e de acordo com os padrões estabelecidos pela Lei Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e Lei Complementar do Sistema Viário.

**Art. 4.º** O uso, o aproveitamento e os parâmetros a serem considerados para o dimensionamento dos lotes em parcelamentos, remembramentos ou fracionamentos de solo, bem como outras exigências, serão regulados pela Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, observadas as disposições desta Lei Complementar, da Lei do Sistema Viário Municipal e demais Leis que compõem o Plano Diretor, bem como as exigências da legislação ambiental Federal, Estadual e Municipal, cujas normas cabíveis deverão ser observadas em todo parcelamento, fracionamento e remembramento do solo.

**Art. 5.º** São admitidas as seguintes formas de parcelamento e fracionamento do solo:

§ 1.º Loteamentos através da subdivisão de área em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2.º Desmembramentos através da subdivisão de área em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário, da rede de energia elétrica pública e domiciliar, e de abastecimento de água potável existentes, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3.º Condomínios Horizontais, habitação coletiva e habitação em série, através do fracionamento da área em sublotes ou unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

**Art. 6.º** A execução de qualquer parcelamento, fracionamento ou remembramento no Município dependerá de prévia licença do Município, devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no Capítulo V da Lei Federal nº 6.766/79.

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

**§ 2.º** O Poder Executivo poderá negar licença para parcelar ou fracionar o solo em áreas específicas ou suspender por tempo determinado a aprovação de parcelamentos e fracionamentos do solo no Município.

**§ 3.º** Esta Lei complementa, sem alterar ou substituir, as exigências urbanísticas estabelecidas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e na Lei do Sistema Viário do Município.

**§ 4.º** As disposições desta lei devem ser observadas em todas as formas de parcelamento e fracionamento do solo, sejam elas de iniciativa pública ou privada.

**Art. 7.º** Para fins de aplicação desta lei, são adotadas as seguintes definições:

**I** - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

**II** - Alinhamento Predial: linha divisória entre o imóvel e a caixa de via;

**III** - Alvará: documento expedido pela Prefeitura Municipal concedendo licença para execução de serviços e obras ou o funcionamento de atividades;

**IV** - AMEP - Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná;

**V** - Área de Preservação Permanente: área protegida nos termos da Lei Federal 12.651/2012 e suas alterações, ou outra que a venha a substituir, e da Lei Municipal de Zoneamento, 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;

**VI** - Área Institucional: área destinada à implantação dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social e outras de interesse público;

**VII** - Área Líquida dos Lotes: área total do imóvel a ser parcelado, excluídas a área institucional, o sistema viário e as áreas livres de uso público.

**VIII** - Área Total: área abrangida total do imóvel que se pretende parcelar ou fracionar, de acordo com os limites definidos em seu registro imobiliário;

**IX** - Arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação de pedestres ou veículos e acesso aos lotes e sublotos urbanos;

**X** - Área “Non Aedificandi” ou “não edificável” - É área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;

**XI** - Área Edificável - parte disponível do imóvel, terreno, lote ou gleba, onde legalmente é possível construir ou edificar respeitadas as áreas não edificáveis ou “Área Non Aedificandi”, definidas por lei federal, estadual ou municipal vigentes.

**XII** - Áreas de Domínio Público: área ocupada pelas vias, áreas institucionais e espaços livres de uso público;

**XIII** - Caixa da Rua: ou largura da via, é a distância entre os alinhamentos prediais ou testadas da rua;

**XIV** - CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

**XV** - Condomínio Horizontal: é o fracionamento da gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a sublotes ou unidades autônomas de uso exclusivo destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, dispostas horizontalmente em um único imóvel, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, admitida a abertura de vias internas de domínio privado. O Condomínio Horizontal poderá ser residencial ou de lotes. Quando for de lotes, a única alteração é que não haverá a aprovação prévia de edificações;

**XVI** - CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

**XVII** - Declaração de Zoneamento: documento emitido pelo setor competente da Prefeitura para fins de construção e parcelamento do solo, onde constam informações urbanísticas de um determinado imóvel, em função de sua localização no que diz respeito ao contido na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, Sistema Viário, Parcelamento do Solo e outras informações complementares referentes ao imóvel;

**XVIII** - Empreendimento de Interesse Social: parcelamento do solo urbano destinado a atender famílias de baixa renda, por meio de loteamentos, desmembramentos, condomínios e regularização fundiária;

**XIX** - Equipamentos Comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes, lazer, segurança, assistência social, edifícios para administração pública e outras de interesse público;

**XX** - Equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas, rede telefônica, gás canalizado e outras de interesse público;

**XXI** - Estudo de Impacto de Vizinhança– EIV: instrumento de planejamento e gestão urbana, instituído pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 2001) que consiste em um estudo detalhado dos impactos (efeitos positivos e negativos) que determinada atividade ou ação gera ao seu entorno, em razão de seu porte e/ou atividades que serão exercidas. Uma vez conhecidos os impactos, são traçadas diretrizes que os atenuem e/ou compensações;

**XXII** - Fração Ideal: índice da participação abstrata indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio de lotes horizontais, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

**XXIII** - INCRA: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária;

**XXIV** - Infraestrutura Básica - os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;

**XXV** - Infraestrutura Complementar: rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros não contemplados na infraestrutura básica;

**XXVI** - Lote: unidade imobiliária destinada à edificação resultante de parcelamento do solo para fins urbanos, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, servida de infraestrutura básica;

**XXVII** - Loteamento: parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

~~**XXVIII** – Loteamento Ecológico: loteamento previsto em imóveis atingidos pelo Setor Especial de Ocupação Restrita – SEOR, e declarados através de Decreto do Poder Executivo como Loteamento Ecológico, a pedido do proprietário, em que este fica obrigado a doar ao Município as áreas de domínio público previstas nesta seção, e as áreas equivalentes à diferença entre o tamanho do lote previsto para o Setor Especial de Ocupação Restrita – SEOR, e o lote mínimo permitido para a zona ou eixo em que se situe, atendidas as exigências da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, para fins de implantação de bosques, parques ou áreas de lazer de interesse público municipal, além de instalar a infraestrutura necessária para utilização do imóvel de forma sustentável, como o reaproveitamento das águas pluviais conforme previsto no Código de Obras e Edificações Municipal, bem como atender às exigências para as áreas de fragilidade ambiental e aos requisitos mínimos previstos nesta lei;~~

~~**XXIX** – Pavimentação Definitiva – pavimentação em concreto betuminoso usinado a quente – CBUQ, com a implantação de meio fio com sarjeta, ou outra definida por decreto municipal;~~

~~**XXX** – Perímetro Urbano – linha de contorno que define a área ou a zona urbana, prevista em lei específica.~~

~~XXXI – Plano de Desmembramento, Remembramento / Loteamento / Condomínio de Lotes: conjunto de projetos e documentos que indicam a forma pela qual será realizado o parcelamento ou o fracionamento do solo por desmembramento, remembramento / loteamento / condomínio de lotes, respectivamente;~~

~~XXXII – Quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias e/ou limites deste mesmo loteamento;~~

~~XXXIII – Referência de Nível: cota de altitude tomada como oficial pelo Município;~~

~~XXXIV – Sublote ou Unidade Autônoma: unidade imobiliária de uso exclusivo destinada à edificação, resultante de condomínio de lotes realizado nos termos desta lei;~~

~~XXXV – Testada: extensão da face do imóvel voltado para a via;~~

~~XXXVI – Via: superfície que compreende a pista de rolamento, o acostamento ou estacionamento, a calçada e, se houver, o canteiro central, a ciclovia ou a ciclo faixa;~~

~~XXVIII - Pavimentação Definitiva - pavimentação em concreto betuminoso usinado a quente - CBUQ, com a implantação de meio fio com sarjeta, ou outra definida por decreto municipal;~~

~~XXIX - Perímetro Urbano - linha de contorno que define a área ou a zona urbana, prevista em lei específica.~~

~~XXX - Plano de Desmembramento, Remembramento / Loteamento / Condomínio de Lotes: conjunto de projetos e documentos que indicam a forma pela qual será realizado o parcelamento ou o fracionamento do solo por desmembramento, remembramento / loteamento / condomínio de lotes, respectivamente;~~

~~XXXI - Quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias e/ou limites deste mesmo loteamento;~~

~~XXXII - Referência de Nível: cota de altitude tomada como oficial pelo Município;~~

~~XXXIII - Sublote ou Unidade Autônoma: unidade imobiliária de uso exclusivo destinada à edificação, resultante de condomínio de lotes realizado nos termos desta lei;~~

~~XXXIV - Testada: extensão da face do imóvel voltado para a via;~~

~~XXXV - Via: superfície que compreende a pista de rolamento, o acostamento ou estacionamento, a calçada e, se houver, o canteiro central, a ciclovia ou a ciclo faixa. (Redação dada pela Lei Complementar n.º 95, de 16 de setembro de 2025).~~

## CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

**Art. 8.º** Os projetos de remembramento, de parcelamento e de fracionamento do solo deverão obedecer às seguintes considerações urbanísticas:

- I** - soberania do interesse coletivo sobre o interesse privado;
- II** - articulação com o sistema viário local e respeito às diretrizes viárias estabelecidas na Lei do Sistema Viário municipal;
- III** - estruturação do espaço urbano e integração metropolitana, conforme diretrizes existentes ou a serem estabelecidas pelo órgão estadual ou metropolitano;
- IV** - distribuição equilibrada de áreas livres, favorecendo suas conexões e otimizando sua utilização;
- V** - distribuição de equipamentos comunitários fundamentada na demanda e favorecendo a acessibilidade e a centralidade;
- VI** - valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso e/ou arqueológico.

**Art. 9.º** Não será permitido o parcelamento ou o fracionamento do solo para fins urbanos:

- I** - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação;
- II** - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III** - em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV** - em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação, podendo a Prefeitura municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- V** - em faixa de quinze metros para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias e rodovias, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
- VI** - em áreas de Preservação Permanente assim definidas pelo Código Florestal Brasileiro e em outras áreas de proteção ou conservação ambiental legalmente protegidas
- VII** - em áreas do Setor Especial de Ocupação Restrita – SEOR não recomendáveis à ocupação, conforme estudos geológicos geotécnicos e outros realizados
- VIII** - em áreas de riscos antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade e somente se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IX** - em terrenos onde for necessária à sua preservação para o sistema de controle de erosão urbana

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

**Art. 10.** Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento ou fracionamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pela Prefeitura Municipal, a fim de:

I - garantir que toda e qualquer forma de ocupação do solo urbano no Município ocorra em áreas providas de infraestrutura, espaços livres de uso público e áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários;

II - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

III - preservar os recursos naturais ou paisagísticos e do Patrimônio Cultural e Natural do Município;

IV - evitar o excessivo número de lotes e o conseqüente aumento de investimentos subutilizados em obras de infraestrutura e de custeio de serviços;

V - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais que garantam o interesse coletivo;

VI - atender as diretrizes de desenvolvimento regional estabelecidas em planos oficiais em vigor.

**Art. 11.** Os procedimentos administrativos serão adotados de acordo com a modalidade de parcelamento pretendida, e estão descritos em cada capítulo, em sua respectiva seção.

**Art. 12.** Nos casos em que o empreendedor pretender parcelar uma única gleba através de mais de uma das formas de parcelamento previstas nesta Lei Complementar, deverá subdividir a área original em quantas partes for necessário, individualizando-as, e para cada uma delas será aplicado o regime urbanístico correspondente à modalidade de parcelamento nela pretendida.

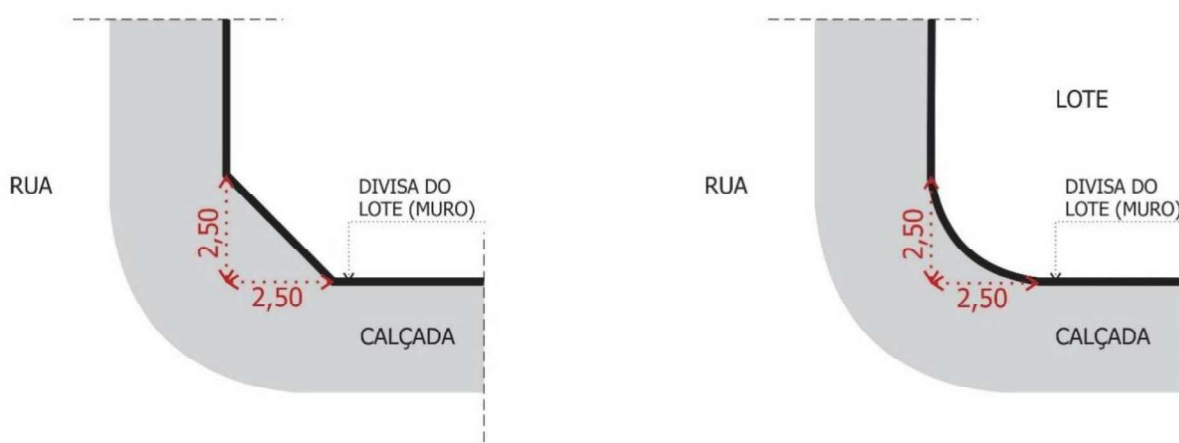
**Art. 13.** O empreendedor que possuir processo de parcelamento irregular no Município, previamente identificado e notificado não poderá aprovar novos projetos de parcelamento enquanto não concluir a regularização daquele parcelamento.

**Art. 14.** Ao Município fica proibido a denominação de logradouros, expedição de Numeração Predial, Alvará de Construção, Alvará de Licença para Localização e Funcionamento ou Alvará de Demolição para lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pela Municipalidade.

**Art. 15.** Para qualquer projeto de parcelamento ou fracionamento do solo nas áreas atingidas pelo Setor Especial de Ocupação Restrita – SEOR será obrigatória a elaboração de Estudo Geológico-Geotécnico do imóvel, conforme o Quadro de exigências mínimas para elaboração de projetos, constante do Anexo III da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 16.** Os lotes de esquina a serem gerados terão sua menor testada acrescida do recuo frontal obrigatório para a respectiva zona, setor ou eixo, devendo possuir largura mínima de 13m (treze metros), com exceção dos empreendimentos em SEIS - Setor Especial de Interesse Social e Setor Especial de Recuperação Urbana - SERU, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo municipal.

**Parágrafo único.** As divisas em lotes de esquina serão projetadas de modo a deixar livre um canto chanfrado ou arredondado de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em cada testada, a partir do ponto de encontro das testadas, conforme a Figura abaixo:



**Art. 17.** Lotes encravados decorrentes de parcelamento do solo aprovado em época anterior a vigência desta lei serão analisados pelo órgão municipal competente sob a ótica desta lei com parecer do Conselho da Cidade de Mandirituba - CONCIDADE.

**Art. 18.** A tramitação de qualquer processo de parcelamento e fracionamento do solo urbano deve ser precedida da obtenção de Consulta para Diretrizes Gerais referente à área total do imóvel, a ser expedida pelo órgão municipal competente, com apresentação de documentação contida nos Capítulos III, IV, V e VI desta lei.

## CAPÍTULO III – DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO

### Seção I – Das Disposições Gerais

**Art. 19.** O desmembramento só poderá ser aprovado quando:

- I - os lotes ou glebas desmembrados, forem edificáveis e atendam as dimensões mínimas para a respectiva zona, eixo ou setor, estabelecidas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II - os lotes resultantes sejam servidos de 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;

III - a parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e áreas mínimas previstas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Parágrafo único.** A aprovação de desmembramento com tamanhos de lote e testada inferiores ao previsto neste artigo será possível apenas para casos de desmembramento aprovado concomitantemente a processo de unificação a lote vizinho, desde que a configuração dos lotes resultantes da unificação atenda aos parâmetros mínimos exigidos na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

## Seção II – Do Desmembramento de Glebas

**Art. 20.** O desmembramento de glebas superiores a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), não originárias de parcelamento anterior, deverá solicitar ao Município a CONSULTA DE DIRETRIZES GERAIS expedida pelo órgão municipal competente, com a indicação das principais diretrizes e atingimentos sobre a área, a necessidade de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e outros estudos específicos. Caberá ainda, ao município, o encaminhamento das respectivas propostas de parcelamento ao INCRA e AMEP, conforme necessidade e previsão na Lei Federal 6.766/79, em seu artigo 53.

§ 1.º O EIV de glebas que se pretende desmembrar servirá de instrumento para a municipalidade definir a necessidade de contrapartidas, as quais poderão ser feitas na forma de: implantação de obras de infraestrutura, doação de áreas específicas para equipamentos urbanos e comunitários e para áreas verdes, entre outros, conforme legislação específica.

§ 2.º As áreas a serem transferidas para a Prefeitura Municipal no ato de aprovação do desmembramento, como contrapartida conforme análise da municipalidade, independem de indenização e devem estar em conformidade com o disposto nesta Lei Complementar.

§ 3.º Áreas onde se definiu por meio do EIV a doação de áreas, caso sejam objeto de futuro desmembramento, loteamento ou condomínio de lotes, em que se preveja a doação de áreas, serão analisadas pelo Conselho da Cidade de Mandirituba - CONCIDADE, a fim de definir os percentuais de doação necessários, levando em consideração os percentuais doados anteriormente, nunca podendo ser inferiores ao total de doação solicitado por esta lei, considerando a área total inicial.

§ 4.º As áreas públicas de que trata o caput não poderão constituir novas vias, ainda que se tratem de diretrizes viárias previstas pela municipalidade, porém, para efetivar alargamento previsto na lei de sistema viário municipal de vias existentes, o EIV poderá exigir a transferência, na forma de doação, das áreas atingidas pela diretriz de alargamento para a Prefeitura Municipal no ato de aprovação do desmembramento, independentemente de indenização e em conformidade com o disposto nesta Lei Complementar.

### **Seção III – Da Infraestrutura**

**Art. 21.** Os lotes a serem gerados por processo de desmembramento deverão ser lindeiros a vias urbanas públicas e oficiais, dotadas de infraestrutura básica, constituídas, no mínimo, pelos equipamentos urbanos de:

- I - pavimentação definitiva;
- II - escoamento das águas pluviais;
- III - iluminação pública;
- IV - esgotamento sanitário;
- V - abastecimento de água potável;
- VI - energia elétrica pública e domiciliar.

**Art. 22.** Os projetos de desmembramento que resultem em lotes com dimensões maiores que a largura máxima de quadras prevista no Capítulo III da presente lei, deverão prever diretrizes viárias, sob a forma de faixas não edificáveis.

**Art. 23.** Quando necessário, a Prefeitura, com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo interessado, previamente à aprovação do projeto de desmembramento, podendo, nesse caso, enquadrar como loteamento.

### **Seção IV – Da Tramitação do Processo de Desmembramento**

**Art. 24.** O processo de aprovação de desmembramento de áreas ou lotes será constituído por 2 (duas) fases:

- I - Análise do Plano de Desmembramento;
- II - Aprovação Final.

**Art. 25.** Glebas, assim identificadas no registro de imóveis do município, passarão por uma fase complementar, sendo a tramitação então constituída por 3 (três) fases:

- I - Consulta de Diretrizes Gerais
- II - Análise do Plano de Desmembramento;
- III - Aprovação Final.

**Art. 26.** Para efetuar a proposta de parcelamento do solo mediante desmembramento de glebas, o proprietário do imóvel deverá solicitar ao órgão municipal competente a emissão da Consulta de Diretrizes Gerais, a qual trará as principais informações da legislação de uso e ocupação do solo e de sistema viário para a área, orientando na elaboração do PLANO DE DESMEMBRAMENTO, que juntamente com a documentação necessária, será analisado pelos setores competentes e, após os devidos encaminhamentos, resultará na APROVAÇÃO ou no INDEFERIMENTO do referido pedido.

§ 1.º Em caso de glebas, consideradas para fins da presente lei como imóveis não parcelados anteriormente, e com mais de 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), antes da elaboração do Plano de Desmembramento, o proprietário deverá encaminhar ao órgão municipal competente uma solicitação de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, de acordo com o artigo 20 desta lei e conforme a lei municipal que institui o EIV.

§ 2.º Os documentos e encaminhamentos necessários em cada fase são descritos nas subseções a seguir.

### **Subseção I – Consulta de Diretrizes Gerais (para Glebas)**

**Art. 27.** Interessados em desmembrar uma gleba urbana deverão obter, junto à Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, a Consulta de Diretrizes Gerais, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal, contendo telefone e e-mail de contato, sendo que o requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser assinado pelo representante legal com poderes para realizar o ato;

II - Declaração de Zoneamento do imóvel;

III - Cópia da certidão de matrícula atualizada do(s) imóvel(is), em nome do requerente sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, com data de emissão de no máximo 90 (noventa) dias;

IV - certidão negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel;

V - Cópias dos documentos do(s) proprietários:

a) CPF e RG ou documento oficial equivalente se pessoa física;

b) Contrato Social e alterações posteriores, ou última alteração consolidada e alterações posteriores, acompanhadas do CPF e RG ou documento oficial equivalente do representante legal, se pessoa jurídica.

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT acompanhada do comprovante de quitação da respectiva taxa;

VII - planta de situação da área, em 2 (duas) vias, na escala 1:5.000 (um por cinco mil), sendo aceito outras escalas, caso necessário, sendo uma cópia em mídia digital e uma cópia apresentada em papel, assinadas 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 vizinho a todo o perímetro, com suas respectivas distâncias.

VIII - planta planialtimétrica do imóvel, em 3 (três) vias, na escala 1:1000 (um por mil), com referências da Rede de Apoio Geodésica adotada pelo Município, sendo uma cópia em mídia digital e duas cópias apresentadas em papel, assinadas pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico e pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
- b) orientação magnética e verdadeira do Norte; mês e ano do levantamento topográfico;
- c) cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;
- d) localização, se existir, dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações e/ou a erosões, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos, área de reserva legal e construções existentes;
- e) relevo, representado por meio de curvas de nível equidistantes de 1,00m (um metro) e referência de nível;
- f) arruamento contíguo a todo perímetro da gleba, devidamente cotado (dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais);
- g) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

**Parágrafo único.** Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser parcelada até o talvegue ou espigão mais próximo ou a uma distância considerada por ele necessária, conforme o caso.

**Art. 28.** A Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, em conformidade com as Instituições legais federal, estadual e municipal existentes e, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos competente do Poder Executivo Municipal e quando for o caso, do poder executivo Estadual e Federal (IAT, AMEP, IPHAN), expedirá a CONSULTA DE DIRETRIZES GERAIS de DESMEMBRAMENTO de GLEBAS, a qual fixará:

- I - se a gleba é ou não passível de ser parcelada, quando for o caso, em todo ou em partes;

II - as características gerais do desmembramento / remembramento em relação ao uso e ocupação do solo;

III - as vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário da cidade e do município conforme legislação específica, que devem ser respeitadas pelo desmembramento / remembramento pretendido;

IV - a necessidade de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, sendo que este deverá conter, no mínimo:

a) previsão de ocupação da área com o desmembramento;

b) disponibilidade de infraestrutura, incluindo os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando eles existirem ou estiverem previstos, pavimentação ou não das vias, iluminação pública e abastecimento de água;

c) a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar e a capacidade dos mesmos;

d) sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático, e indicando na planta os pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo. A apresentação de ensaios de sondagem deve ser feita com furos de no mínimo 6,00m (seis metros) de profundidade ou até o topo da rocha sã e o relatório do teste de infiltração e percolação onde estejam expressos os vários tipos de solo, com as respectivas profundidades e detecção de resíduos sólidos, líquido ou em decomposição, orgânico ou não. Os furos de sondagem deverão ser locados em planta com coordenadas georreferenciadas bem como a documentação fotográfica dos mesmos, para facilitar a identificação em ponto, o ensaio deve concluir se a área é possível de edificação e de execução de esgotamento sanitário;

e) parecer geotécnico, com diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos, nos casos de terrenos que apresentem riscos erosivos a ele ou ao entorno;

f) áreas non aedificandi, se houverem;

g) as áreas de preservação permanente de rios e nascentes, o Setor Especial de Ocupação Restrita - SEOR, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias e outros, quando houverem.

§ 1.º A reserva legal, quando houver, deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas no Código Florestal.

§ 2.º Caso haja possibilidade de compensação da Reserva Legal, o processo deverá estar instruído com a documentação adequada;

§ 3.º O prazo máximo para o fornecimento da Consulta de Diretrizes Gerais para desmembramento de glebas é de 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, neles não sendo computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

**Art. 29.** A emissão da Consulta de Diretrizes Gerais favorável ao empreendimento não implica em aprovação da proposta do parcelamento, uma vez que a aprovação estará sujeita ao cumprimento das medidas mitigadoras, caso existam, definidas pela municipalidade com base no EIV, e a todas as exigências previstas nesta Lei Complementar, nas demais que componham o Plano Diretor e nas que se apliquem à espécie.

**Parágrafo único.** As medidas mitigadoras citadas no caput podem incluir as obras de infraestruturas ou outras que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

**Art. 30.** A “Consulta de Diretrizes Gerais” para glebas expedida vigorará pelo prazo máximo de 01 (um) ano, a contar do dia de sua expedição, após o que estará automaticamente prescrita e o processo iniciado, arquivado.

## **Subseção II – Plano de Desmembramento**

**Art. 31.** Em caso de pedido de desmembramento de lote integrante de loteamento aprovado o interessado deverá solicitar análise do Plano de Desmembramento pretendido, respeitando as diretrizes e parâmetros urbanísticos informados na Declaração de Zoneamento, e obedecendo ao disposto nesta Lei Complementar, na Lei de Zoneamento e Uso do Solo Urbano, no Código de Obras e Edificações e demais Leis pertinentes.

**Parágrafo único.** Em caso de desmembramento de glebas, antes da elaboração do Projeto de Desmembramento será necessário solicitar e aguardar a expedição da Consulta De Diretrizes Gerais para Desmembramento de glebas, fornecida pela Prefeitura, a qual informará a viabilidade quanto ao pretendido e possíveis compensações ou medidas mitigadoras de impactos.

**Art. 32.** O PLANO DE DESMEMBRAMENTO a ser protocolado deve conter, no mínimo, os seguintes elementos, devidamente atualizados e/ou corrigidos quando for o caso:

I - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal, contendo telefone e e-mail de contato, sendo que o requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser assinado pelo representante legal com poderes para realizar o ato;

II - Declaração de Zoneamento do imóvel;

III - Cópia da certidão de matrícula atualizada do(s) imóvel(is), em nome do requerente sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, com data de emissão de no máximo 90 (noventa) dias;

IV - certidão negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel;

**V - Cópias dos documentos do(s) proprietários:**

- a) CPF e RG ou documento oficial equivalente se pessoa física;
- b) Contrato Social e alterações posteriores, ou última alteração consolidada e alterações posteriores, acompanhadas do CPF e RG ou documento oficial equivalente do representante legal, se pessoa jurídica.

**VI - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT** acompanhada do comprovante de quitação da respectiva taxa;

**VII - planta de situação da área, em 2 (duas) vias, na escala 1:5.000 (um por cinco mil), sendo aceito outras escalas, caso necessário, sendo uma cópia em mídia digital e uma cópia apresentada em papel, assinadas 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 vizinho a todo o perímetro, com suas respectivas distâncias.

**VIII - No caso de glebas: planta planialtimétrica do imóvel, devidamente atualizada e/ou corrigida quando for o caso em 3 (três) vias, na escala 1:1000 (um por mil), com referências da Rede de Apoio Geodésica adotada pelo Município, sendo uma cópia em mídia digital e duas cópias apresentadas em papel, assinadas pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico e pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal, contendo, no mínimo, as seguintes informações:**

- a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
- b) orientação magnética e verdadeira do Norte; mês e ano do levantamento topográfico;
- c) cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;
- d) localização, se existir, dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações e/ou a erosões, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos, área de reserva legal e construções existentes;
- e) relevo, representado por meio de curvas de nível equidistantes de 1,00m (um metro) e referência de nível;
- f) arruamento contíguo a todo perímetro da gleba, devidamente cotado (dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais);
- g) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.
- h) sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser parcelada até o talvegue ou espigão mais próximo ou a uma distância considerada por ele necessária, conforme o caso.

**IX** - O projeto de parcelamento do solo, na modalidade de desmembramento, apresentado para aprovação final, através de desenhos na escala um por mil (1:1000), em duas vias de cópias em papel assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável e uma via em meio digital georreferenciado, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) situação atual e situação desmembrada do lote ou da gleba e, quando for o caso, situação lembrada;
- b) divisas do imóvel, perfeitamente definidas, cotadas e traçadas e indicação de confrontantes;
- c) orientação magnética e verdadeira do Norte; mês e ano do levantamento topográfico;
- d) vias de circulação projetadas, se for o caso, que passam pelo terreno ou a uma distância e até 100,00 (cem) metros deste;
- e) as faixas de domínio determinadas pelas empresas responsáveis e as faixas não edificáveis das rodovias e ferrovias, linhas de alta tensão e dutos, escrevendo no interior das faixas não edificáveis a expressão "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal nº 6766/79" e alterações;
- f) as faixas não edificáveis ao longo dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, área de reserva legal, se houver, conforme legislação federal e estadual pertinente e conforme lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.
- g) a situação atual deve mostrar o imóvel em sua configuração atual, incluindo edificações existentes, largura atual do arruamento adjacente (larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios) e outras informações de atingimento, constando áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
- h) a situação desmembrada deve mostrar o imóvel subdividido em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulos, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
- i) a situação lembrada deve mostrar o lote ou lotes a serem lembrados, quando for o caso, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulos, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
- j) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro da subdivisão, quando for o caso, com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
- k) quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta;

**X** - Memorial descritivo de cada lote a ser gerado, bem como das áreas públicas a serem doadas, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao Norte verdadeiro;

**XI** - O EIV para Glebas, quando este tiver sido solicitado na Consulta De Diretrizes Gerais para glebas, com os elementos mínimos solicitados;

**XII** - Parecer geotécnico, com diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos, nos casos de terrenos que apresentem fragilidades ambientais, riscos erosivos e alagamentos, a ele ou ao entorno;

a) No caso de desmembramento de Glebas em que tenha sido solicitada a elaboração de EIV, o parecer geotécnico deverá fazer parte do referido documento;

**XIII** - Documentos de anuência prévia do órgão metropolitano;

**XIV** - Documentos de viabilidade das concessionárias, quando necessário;

**XV** - Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal.

§ 1.º Os projetos de desmembramento devem obedecer às normas da ABNT e dos órgãos competentes de aprovação e estarem assinados pelo proprietário ou representante legal e pelo responsável técnico, devendo este apresentar atestado de regularidade junto ao CREA ou ao CAU.

§ 2.º Quando houver discrepância entre as dimensões do imóvel constantes da matrícula imobiliária e aquelas encontradas no terreno, o empreendedor providenciará as suas expensas, retificação administrativa do imóvel;

### **Subseção III – Aprovação do Plano de Desmembramento**

**Art. 33.** Recebidos todos os elementos do PLANO DE DESMEMBRAMENTO e ouvidas as autoridades competentes, a Secretaria de Obras e Urbanismo Municipal, no prazo de até 90 (noventa) dias, procederá ao exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.

§ 1.º Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do desmembramento serão notificados a promover as mudanças necessárias.

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

§ 3.º Após o recebimento das correções e complementações solicitadas, a municipalidade contará com um prazo extra de 30 dias para a análise dos mesmos.

§ 4.º Em caso de necessidade de nova correção ou complementação, os prazos se repetem, sendo 60 (sessenta) dias para o interessado apresentar os documentos solicitados, sob pena de arquivamento do processo, e de 30 (trinta) dias para a análise dos mesmos pela municipalidade.

§ 5.º Na análise dos planos de parcelamento, poderá ser necessária a oitiva de outros órgãos Federais e Estaduais, na conformidade de suas competências, sendo que a aprovação do projeto de parcelamento dependerá do parecer favorável destas.

**Art. 34.** Após análise técnica do PLANO DE DESMEMBRAMENTO apresentado e findas as correções que forem necessárias, a(s) prancha(s) receberá(ão) carimbo da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo e passará(ão) a fazer parte do processo de parcelamento.

**§ 1.º** A Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo emitirá nesta ocasião, o documento de Aprovação Final, que aprova o projeto de desmembramento e reconhece o atendimento das diretrizes expedidas pelo município.

**§ 2.º** Este documento poderá conter algumas orientações e condicionantes finais, como a adoção e a realização de medidas mitigadoras ao empreendedor tendo em vista a necessidade de atendimento da prestação de serviços públicos e de neutralizar através de contrapartida os impactos urbanísticos.

**§ 3.º** Uma vez cumpridas as exigências contidas nos artigos anteriores, será assinado, quando necessário, entre o proprietário e o Poder Executivo Municipal, um TERMO DE COMPROMISSO onde o proprietário se obriga a, transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das Áreas Públicas e a realização das medidas mitigadoras, quando exigidas.

**Art. 35.** Aprovado o projeto de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

## **CAPÍTULO IV – DO REMEMBRAMENTO (UNIFICAÇÃO)**

### **Seção I – Das Disposições Gerais**

**Art. 36.** Considera-se remembramento ou unificação a junção de dois ou mais lotes ou glebas, resultando em um lote destinado à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;

**Parágrafo único.** O remembramento pode estar associado a um desmembramento, fazendo parte do processo deste.

### **Seção II – Da Tramitação do Processo de Remembramento**

**Art. 37.** Nos casos de remembramento, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo projeto, anexando os seguintes documentos, devidamente atualizados e/ou corrigidos quando for o caso:

I - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal, contendo telefone e e-mail de contato, sendo que o requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser assinado pelo representante legal com poderes para realizar o ato;

II - Declaração de Zoneamento do imóvel;

**III** - Cópia da certidão de matrícula atualizada do(s) imóvel(is), em nome do requerente sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, com data de emissão de no máximo 90 (noventa) dias;

**IV** - certidão negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel;

**V** - Cópias dos documentos do(s) proprietários:

a) CPF e RG ou documento oficial equivalente se pessoa física;

b) Contrato Social e alterações posteriores, ou última alteração consolidada e alterações posteriores, acompanhadas do CPF e RG ou documento oficial equivalente do representante legal, se pessoa jurídica.

**VI** - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT acompanhada do comprovante de quitação da respectiva taxa;

**VII** - planta de situação da área, em 2 (duas) vias, na escala 1:5.000, sendo aceito outras escalas, caso necessário, sendo uma cópia em mídia digital e uma cópia apresentada em papel, assinadas 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 vizinho a todo o perímetro, com suas respectivas distâncias.

**VIII** - Três cópias do projeto de remembramento apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, sem rasuras, na escala indicada pelo órgão municipal competente, constando a assinatura do proprietário e do profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

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

b) Localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;

c) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;

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

e) planta de condição anterior e posterior do remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;

f) quadro estatístico de áreas;

**IX** - memoriais descritivos de cada lote.

**X** - outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal.

**Art. 38.** O projeto de remembramento que ocorra concomitante com projeto de desmembramento deverá também seguir as regras descritas para o processo de desmembramento.

**Art. 39.** Processos de Remembramento cuja dimensão final seja maior do que cada lote tinha antes, mas menor que o dimensionamento mínimo previsto para a zona, eixo ou setor, poderão ocorrer, desde que aprovados previamente pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

## **CAPÍTULO V – DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO**

### **Seção I – Das Disposições Gerais**

**Art. 40.** Considera-se loteamento o parcelamento do solo urbano efetuado pela divisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;

**Art. 41.** Estão previstas no Município as seguintes tipologias de loteamento: loteamentos habitacionais, loteamentos industriais, loteamentos de interesse social, loteamentos denominados “Loteamentos Ecológicos” e loteamentos denominados Loteamentos Especiais, conforme definições contidas no Capítulo I da presente lei.

**Art. 42.** O loteamento só poderá ser aprovado quando:

- I - possuir acesso direto para via oficial do município, devidamente implantada;
- II - prever a conexão das redes de infraestrutura básica previstas e existentes;
- III - dispor e tratar os esgotos de empreendimentos localizados nas bacias de manancial de abastecimento público fora do perímetro destas; atendendo ao disposto no Código de Obras e Edificações quanto à sistemas autônomos.

### **Seção II – Das Áreas de Doação para Loteamentos**

**Art. 43.** Para implantação de loteamento o proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, as áreas denominadas: Áreas de Domínio Público, as quais serão formadas, no mínimo, por:

- I - áreas livres de uso público, compreendendo: áreas de interesse de preservação ambiental e/ou espaços livres de uso público, destinados à implantação de praças, áreas de recreação, lazer e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos. Podem compreender ainda áreas de preservação permanente e áreas de bosque;
- II - áreas institucionais: destinadas à implantação dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social e outros de interesse público;
- III - áreas de arruamento: as áreas necessárias à implantação do sistema viário e alargamentos de vias;

**Art. 44.** O percentual de áreas de domínio público deverá atender aos parâmetros abaixo com aprovação dos projetos pelo órgão municipal competente;

§ 1.º A área institucional a ser doada corresponderá, no mínimo, a 10% (dez por cento) da área total do lote constante da matrícula de registro de imóveis, sendo esta área totalmente edificável conforme parâmetros da zona, eixo ou setor em que se localize, com testada para via pública, estando livre e desembaraçada para fins de edificação imediata.

§ 2.º O Poder Executivo deverá aprovar a localização da área institucional, de acordo com os seus interesses futuros de instalação de equipamentos comunitários, visando a economicidade das obras e a racionalização dos acessos.

§ 3.º As áreas livres de uso público a serem doadas corresponderão, no mínimo, a 5% (cinco por cento) da área total do lote constante da matrícula de registro de imóveis.

§ 4.º Nos loteamentos destinados ao uso industrial com área superior a 15.000m<sup>2</sup>, a porcentagem prevista no §3º poderá ser reduzida (para 2% (dois por cento), à critério do órgão municipal competente e parecer do Conselho da Cidade de Mandirituba – CONCIDADE, respeitando-se sempre a área destinada a equipamentos comunitários, observado o disposto no § 1º. deste artigo.

**Art. 45.** Os lotes reservados para os usos referidos no artigo anterior não poderão ser caucionados para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta lei.

§ 1.º A Prefeitura não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas no Art. 44, nem outorgar real concessão de uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional ou recreacional adequados, tais como: praça, parque, estabelecimento educacional, unidade de saúde, ou ainda, posto policial ou de bombeiro, mercado, abrigo para passageiro de transportes coletivos, instalações esportivas, ou outras que visem atender necessidade da população no atendimento ao interesse coletivo.

§ 2.º Excluem-se da obrigatoriedade do parágrafo anterior as permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

**Art. 46.** A autoridade municipal competente poderá solicitar ou aceitar doação em áreas diversas da parcelada, desde que com valores equivalentes ou superiores aos terrenos na área parcelada, nos seguintes casos:

I - para fins de adequação da distribuição de equipamentos públicos no território municipal;

II - para a implantação de parques e praças;

III - nos parcelamentos realizados em Zonas Industriais.

**Parágrafo único.** A análise da área a ser transferida ao Município em local diverso do parcelamento e a possibilidade de contrapartida financeira serão avaliadas pelo órgão municipal competente, com parecer favorável do CONCIDADE no caso da contrapartida financeira.

~~Art. 47. Nos loteamentos privados localizados na Zona residencial – ZR, declarados através de Decreto do Poder Executivo como Loteamento Especial, a pedido do proprietário, o empreendedor deverá doar para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, além das áreas de domínio público previstas nesta seção, uma área correspondente a 10% (dez por cento) da área líquida de lotes para habitação de interesse social, atendidas as exigências da Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, para fins de produção de lotes de interesse social em atendimento à fila da população de baixa renda cadastrada no município, entre 0 (zero) e 3 (três) salários mínimos, mediante parecer e aprovação do Conselho Municipal da Cidade de Mandirituba – CONCIDADE.~~

**Art. 47.** Nos loteamentos privados localizados na Zona residencial - ZR, declarados através de Decreto do Poder Executivo como Loteamento Especial, a pedido do proprietário, o empreendedor deverá doar para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, além das áreas de domínio público previstas nesta seção, uma área correspondente a 10% (dez por cento) da área líquida de lotes para habitação de interesse social, atendidas as exigências da Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, para fins de produção de lotes de interesse social em atendimento à fila da população de baixa renda cadastrada no município, entre 0 (zero) e 3 (três) salários mínimos, mediante parecer e aprovação do Conselho Municipal da Cidade de Mandirituba – CONCIDADE. (Redação dada pela Lei Complementar n.º 95, de 16 de setembro de 2025)

§ 1.º Em contrapartida à doação referida no caput desse artigo, será permitida a redução do lote mínimo estabelecido para a zona, conforme previsto nas tabelas de parâmetros anexos à lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo municipal.

§ 2.º Esta área doada deve estar integralmente transformada em lotes sociais, sendo que em casos de sobra de área, o valor deverá ser complementado para cima, a fim de gerar novo lote.

~~§ 3.º As áreas doadas deverão estar discriminadas no projeto urbanístico e no memorial descritivo aprovados pela Prefeitura Municipal e serão transferidas ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS a partir da data do registro do loteamento.~~

**§ 3.º** As áreas doadas deverão estar discriminadas no projeto urbanístico e no memorial descritivo aprovados pela Prefeitura Municipal e serão transferidas ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU a partir da data do registro do loteamento. (Redação dada pela Lei Complementar n.º 95, de 16 de setembro de 2025)

~~Art. 48. Nos loteamentos privados localizados no Setor Especial de Ocupação Restrita – SEOR e declarados através de Decreto do Poder Executivo como Loteamento Ecológico, a pedido do proprietário, este fica obrigado a doar ao Município, além das áreas de domínio público previstas nesta seção, as áreas inseridas no Setor Especial de Ocupação Restrita – SEOR e as áreas equivalentes à diferença entre o tamanho do lote normal da zona e o lote permitido no Loteamento Ecológico, atendidas as exigências da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, para fins de implantação de parques lineares municipais. (Revogado pela Lei Complementar n.º 95, de 16 de setembro de 2025)~~

**Art. 49.** Os loteamentos localizados em área objeto de desmembramento anterior, o qual tenha exigido a doação de áreas ao município, serão analisados pelo Conselho Municipal da Cidade de Mandirituba - CONCIDADE, a fim de definir a necessidade e a quantidade de áreas a serem doadas, considerando as áreas previamente doadas quando do desmembramento, conforme Art. 20 da presente lei.

**Art. 50.** Os loteamentos destinados à habitação de interesse social estarão situados no Setor Especial de Interesse Social - SEIS, e serão implantados pelo Poder Público, atendendo ao estabelecido nas Tabelas de Parâmetros Urbanísticos, constantes dos anexos da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

### **Seção III – Das Vias de Circulação ou Rede Viária**

**Art. 51.** Os padrões de urbanização para o sistema viário deverão obedecer além das normas municipais específicas, as diretrizes expedidas pela Secretaria de Obras e Urbanismo.

**Art. 52.** As vias projetadas do loteamento deverão harmonizar-se com a topografia local e articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, com declividade máxima de 20% (vinte por cento) e obedecer ao disposto na Lei do Sistema Viário Municipal.

§ 1.º O arruamento deverá ser projetado de modo a constituir rede hierarquizada de vias integradas ao sistema viário existente e previsto, classificadas conforme a Lei do Sistema Viário do Município.

§ 2.º Os passeios e a arborização de vias deverão seguir as diretrizes constantes da Lei do Sistema Viário, do Plano de Mobilidade e do Plano Municipal de Arborização.

§ 3.º As vias locais sem saída deverão prever bolsões de retorno ("cul de sac"), executados com diâmetro mínimo de 15,00m (quinze metros).

§ 4.º Os cruzamentos deverão ocorrer prioritariamente em ângulos de 90 (noventa) graus, de modo a não prejudicar a visibilidade.

§ 5.º No meio-fio junto às esquinas, paradas de ônibus e defronte as áreas institucionais devem-se construir rampas de acesso para pessoas portadoras de necessidades especiais, nos moldes das normas da ABNT.

§ 6.º Os ônus das obras necessárias para a execução ou alargamento das vias de acesso referidas nesta lei, serão de responsabilidade do empreendedor pelo parcelamento ou fracionamento pretendido.

**Art. 53.** O dimensionamento das quadras deverá obedecer aos seguintes parâmetros:

I - a maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 150m (cento e cinquenta metros), exceto nas quadras com lotes maiores de 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) destinadas a atividade industrial, ou comercial ou de recreio, esporte e lazer, de acordo com previsto na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, ou para implantação de condomínios de lotes de médio e grande porte, desde que aprovados com base no EIV apresentado e nas diretrizes viárias do sistema viário municipal, onde em todos os casos o limite máximo será de 500m (quinhentos metros);

II - a menor dimensão das quadras não poderá ser inferior a profundidade de dois lotes, segundo o zoneamento proposto.

§ 1.º Excetuam-se da regra do inciso II deste artigo as quadras que não puderem ser retangulares ou trapezoidais dadas as condições geofísicas da gleba, inclusive em razão do curso dos corpos hídricos, ou ainda quando as vias não se apresentarem perfeitamente lineares a fim de conectarem-se com vias pré-existentes;

§ 2.º Os limites máximos estabelecidos para o comprimento de quadras com fins residenciais poderão ser alterados quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental, artístico, histórico ou cultural desaconselhar a abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação.

## **Seção IV – Das Infraestrutura e do Prazo de Implantação**

**Art. 54.** Todos os loteamentos deverão ser dotados, pelo loteador, no mínimo, de:

I - Terraplenagem e pavimentação definitiva das vias de circulação, com base de saibro e revestimento asfáltico do tipo CBUQ (Concreto Betuminoso Usinado a Quente), conforme projeto a ser aprovado junto a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo;

II - Meio fio, calçamento e paisagismo;

III - Rede de abastecimento de água potável;

IV - Rede de esgotamento sanitário;

V - Rede de energia elétrica e iluminação pública;

VI - Rede de drenagem (aterros, pontes, pontilhões, bueiros e obras complementares que se fizerem necessárias à contenção de erosão);

VII - Demarcação de quadras e lotes;

VIII - Tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais e corpos d'água em geral, que atendam à condição de Área de Preservação Permanente.

§ 1.º A infraestrutura básica a que se refere o artigo deverá se conectar com as redes existentes, nos padrões estabelecidos pelas concessionárias dos serviços.

§ 2.º As obras deverão ser previamente aprovadas, autorizadas e fiscalizadas pelo Órgão Municipal competente.

§ 3.º Na ausência da infraestrutura no Município, deverá o empreendimento estar preparado para recebê-la futuramente, sendo obrigatório no caso da rede de esgoto implantar soluções alternativas para seu armazenamento e tratamento, aprovado pelos órgãos estaduais e municipais competentes, após elaboração e estudos específicos na zona em que se insere o empreendimento.

§ 4.º O município poderá exigir, complementarmente, em cada loteamento, a reserva de faixa "non aedificandi" destinada a equipamentos urbanos.

§ 5.º Nos loteamentos para fins industriais a pavimentação asfáltica deverá ser feita pavimentação em concreto betuminoso usinado a quente – CBUQ;

§ 6.º O Município poderá exigir implantação de rede de telefonia, fibra ótica e/ou gás canalizado, bem como implantação de marcos de amarração à Rede de Apoio Geodésica adotada pelo Município.

§ 7.º Em áreas de elevada complexidade geológica-geotécnica ou sujeitas a erosão, alagamentos e outras fragilidades ambientais poderão ser exigidas obras complementares de drenagem ou outras, conforme orientação e a critério do órgão municipal competente.

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

**Art. 55.** Nas regularizações fundiárias de interesse social em áreas já ocupadas inseridas no Setor Especial de Recuperação Urbana - SERU, poderá ser exigida somente a seguinte infraestrutura mínima:

I - vias de circulação com revestimento adequado a ser definido por órgão competente, a critério do Município;

II - escoamento adequado das águas pluviais;

III - rede de abastecimento de água potável;

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar e iluminação pública.

**Art. 56.** 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 O dimensionamento utilizado para a taxa de retorno deve ser de no mínimo 50 ou 100 anos conforme determinação do setor municipal competente, sendo que o engenheiro responsável deve verificar a faixa de emulação da região e extrapolá-la onde não puder ser ocupado com construções.

**§ 3.º** A área permeável é definida pela cobertura que permite a infiltração da precipitação pluviométrica de acordo com a NBR 16416:2015 - Pavimentos Permeáveis de Concreto - Requisitos e Procedimentos, ou outra que a venha a substituir.

**Art. 57.** São de responsabilidade do empreendedor a execução e o custeio das obras e as instalações de:

**I** - demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;

**II** - abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem;

**III** - adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras em greide apropriado;

**IV** - rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com o sistema existente, inclusive do terreno a parcelar;

**V** - rede de distribuição de água potável e de saneamento básico, aprovados pelo órgão competente;

**VI** - sistema de coleta e tratamento de esgoto, aprovado pelo órgão competente;

**VII** - rede de distribuição compacta de energia elétrica com iluminação pública, de acordo com as normas dos órgãos competentes;

**VIII** - pavimentação asfáltica, nos termos desta lei e da Lei de Mobilidade municipal, com base, sub-base, meio-fio, com apresentação do projeto específico de pavimentação condizente com a utilização da via, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei de Mobilidade municipal e no Código de Obras e Edificações municipal;

**IX** - ciclovia ou ciclo faixa nas ruas e avenidas indicadas pela Lei de Mobilidade e/ou órgão municipal competente, executadas segundo padrão adotado pela Prefeitura Municipal;

**X** - sinalização horizontal e vertical dos logradouros públicos do loteamento;

**XI** - emplacamento das vias públicas;

**XII** - pavimentação dos passeios, conforme padrão estabelecido pela Lei de Mobilidade e normas complementares.

**XIII** - arborização das vias de circulação, ajardinamento (cobertura com grama) de canteiros e outros elementos componentes do sistema de circulação e quando determinado pelo EIV dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale.

**XIV** - rampas de acesso a cadeirantes, nas esquinas e paradas de ônibus;

§ 1.º Para garantia de prevenção de erosão e de inundações, o Poder Público exigirá dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais ou outros julgados pertinentes.

§ 2.º Nos empreendimentos residenciais, os espaços livres destinados a praças deverão ser entregues pelo empreendedor devidamente ajardinados, arborizados e dotados dos equipamentos próprios às praças, devendo o projeto ser aprovado junto com o projeto do Loteamento.

**Art. 58.** Os empreendimentos situados ao longo de Ferrovias, Rodovias Federais e Estaduais deverão conter vias marginais paralelas às faixas de domínio, com largura mínima de 18,00m (dezoito metros), conforme previsto na Lei do Sistema Viário.

**Art. 59.** As áreas de terras localizadas sob linha de transmissão de energia elétrica são consideradas não edificáveis e serão computadas como área livre de uso público do loteamento.

§ 1.º Nestas áreas é proibida a implantação de áreas de permanência como: quadras ou campos; praças e parques em geral; paradas para ônibus; áreas industrial, comercial, cultural; estacionamentos; depósitos de materiais, entre outros, devendo a empresa de energia elétrica ser sempre consultada quanto à largura e à utilização destas faixas;

§ 2.º Ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica poderão ser implantadas vias urbanas, a critério do órgão municipal competente e mediante aprovação do projeto junto à companhia concessionária.

**Art. 60.** Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento do órgão competente do Poder Executivo Municipal e Estadual, e sua faixa de preservação permanente é a definida no Código Florestal Brasileiro, não podendo, no entanto, ser inferior a 30 metros.

## **Seção V – Da Tramitação do Processo de Loteamento**

**Art. 61.** O processo de aprovação de loteamento será constituído por 04 (quatro) fases:

I - Consulta de Diretrizes Gerais;

II - Análise Prévia;

III - Plano de Loteamento; e

IV - Aprovação Final.

**Art. 62.** Para efetuar a proposta de parcelamento do solo mediante loteamento, o proprietário do imóvel deverá solicitar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, a emissão da Declaração de Zoneamento, a qual trará as principais informações da legislação de uso e ocupação do solo e de sistema viário para a área. De posse deste documento, o proprietário poderá solicitar, sob o título de CONSULTA DE DIRETRIZES GERAIS, que este defina a viabilidade e as condições gerais para o pretendido, bem como a necessidade ou não de elaboração de EIV e eventuais contrapartidas necessárias. Após a emissão da consulta, o proprietário apresentará o esquema do loteamento pretendido sob o título de ANÁLISE PRÉVIA DO LOTEAMENTO, após aprovado e reconhecido que o mesmo cumpriu as diretrizes emitidas pelo Órgão Municipal competente serão emitidas as diretrizes gerais definitivas. Após esta etapa o proprietário apresentará o PLANO DE LOTEAMENTO da área, o qual, juntamente com a documentação necessária, será analisado pelos setores competentes e, após os devidos encaminhamentos, resultará na APROVAÇÃO ou no INDEFERIMENTO do pedido de parcelamento.

**Parágrafo único.** Os documentos e encaminhamentos necessários em cada fase são descritos nas subseções a seguir.

### **Subseção I – Consulta de Diretrizes Gerais**

**Art. 63.** Interessados em lotear uma área urbana deverão obter, junto à Secretaria de Obras e Urbanismo, a Consulta de Diretrizes Gerais para Loteamento, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I - Itens “I” a “VIII” do Art. 27, exigidos para a Consulta de Diretrizes Gerais para glebas;
- II - outras informações que possam interessar, a critério do órgão municipal competente.

**§ 1.º** Sempre que necessário, o órgão municipal competente poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser parcelada até o talvegue ou espigão mais próximo ou a uma distância que achar necessária, conforme o caso.

**§ 2.º** Quando houver discrepância entre as dimensões do imóvel constantes da matrícula imobiliária e aquelas encontradas no terreno, o empreendedor providenciará, às suas expensas, a retificação administrativa do imóvel.

**Art. 64.** A Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, em conformidade com as Instituições legais, federal, estadual e municipal existentes, e após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos municipais, expedirá as DIRETRIZES GERAIS de LOTEAMENTO, as quais fixarão:

- I - se o imóvel é ou não passível de ser loteado, em todo ou em partes;
- II - as características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo;

III - o prolongamento das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário urbano e municipal, que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido, bem como possíveis faixas de alargamentos de vias existentes, as quais deverão ser implantadas e doadas ao Município;

IV - os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando eles existirem ou estiverem previstos;

V - áreas *non aedificandi*, se houverem;

VI - o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do empreendimento;

VII - as áreas de preservação ambiental de rios e nascentes, os Setores de Ocupação Restrita - SEOR, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias e outros, quando houverem;

VIII - caso for, a necessidade de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para o loteamento e a respectiva análise do entorno do terreno;

IX - caso for, a necessidade de elaboração de EIA/RIMA para a área do loteamento;

X - caso for, a necessidade de complementar a documentação do processo para a próxima fase, incluindo licenciamentos prévios estaduais e parecer das concessionárias de serviços públicos.

§ 1.º A reserva legal, quando houver, deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas no Código Florestal.

§ 2.º Caso haja possibilidade de compensação da Reserva Legal, o processo deverá estar instruído com a documentação adequada.

§ 3.º O prazo máximo para o fornecimento das Diretrizes Gerais é de 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, neles não sendo computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 4.º A emissão das Diretrizes Gerais favorável ao empreendimento não implica em aprovação da proposta do parcelamento, uma vez que a aprovação estará sujeita ao cumprimento das medidas mitigadoras, caso existam, definidas pela municipalidade com base no EIV, e a todas as exigências previstas nesta Lei Complementar, nas demais que componham o Plano Diretor e nas que se apliquem à espécie.

§ 5.º As medidas mitigadoras citadas no caput podem incluir as obras de infraestrutura ou outras que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

**Art. 65.** A “Consulta de Diretrizes Gerais” expedida vigorará pelo prazo máximo de 180 (dias), a contar do dia de sua expedição, após o que estará automaticamente prescrita e o processo iniciado arquivado.

## Subseção II – Análise Prévia (para Loteamento)

**Art. 66.** Por ocasião do fornecimento de diretrizes para elaboração do projeto de loteamento e de posse das informações constantes nas Diretrizes Gerais fornecida pela Prefeitura, respeitando suas diretrizes, o interessado deverá elaborar um esquema pretendido de parcelamento, obedecendo ao disposto nesta Lei Complementar, na Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo Urbano, no Código de Obras e Edificações Municipal e demais leis pertinentes, sob o título de ANÁLISE PRÉVIA, DO LOTEAMENTO apresentando para este fim os seguintes documentos, devidamente atualizados e/ou corrigidos quando for o caso:

**I** - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal, contendo telefone e e-mail de contato, sendo que o requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser assinado pelo representante legal com poderes para realizar o ato;

**II** - Declaração de Zoneamento do imóvel;

**III** - Cópia da certidão de matrícula atualizada do(s) imóvel(is), em nome do requerente sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, com data de emissão de no máximo 90 (noventa) dias;

**IV** - certidão negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel;

**V** - Cópias dos documentos do(s) proprietários:

**a)** CPF e RG ou documento oficial equivalente se pessoa física;

**b)** Contrato Social e alterações posteriores, ou última alteração consolidada e alterações posteriores, acompanhadas do CPF e RG ou documento oficial equivalente do representante legal, se pessoa jurídica.

**VI** - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT acompanhada do comprovante de quitação da respectiva taxa;

**VII** - planta de situação da área, em 2 (duas) vias, na escala 1:5.000 (um por cinco mil), sendo aceito outras escalas, caso necessário, sendo uma cópia em mídia digital e uma cópia apresentada em papel, assinadas 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 vizinho a todo o perímetro, com suas respectivas distâncias.

**VIII** - planta planialtimétrica do imóvel, devidamente atualizada e/ou corrigida quando for o caso em 3 (três) vias, na escala 1:1000 (um por mil), com referências da Rede de Apoio Geodésica adotada pelo Município, sendo uma cópia em mídia digital e duas cópias apresentadas em papel, assinadas pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico e pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
  - b) orientação magnética e verdadeira do Norte; mês e ano do levantamento topográfico;
  - c) cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;
  - d) localização, se existir, dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações e/ou a erosões, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos, área de reserva legal e construções existentes;
  - e) relevo, representado por meio de curvas de nível equidistantes de 1,00m (um metro) e referência de nível;
  - f) arruamento contíguo a todo perímetro da gleba, devidamente cotado (dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais);
  - g) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal;
  - h) Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser parcelada até o talvegue ou espigão mais próximo ou a uma distância considerada por ele necessária, conforme o caso;
- IX** - Cópia das Diretrizes Gerais para Loteamento emitida pela Prefeitura para o empreendimento em questão;
- X** - Licença Prévia do órgão ambiental competente;
- XI** - Consulta Prévia da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP;
- XII** - Estudo de Impacto de Vizinhança realizado para o loteamento, sendo que este deverá conter, no mínimo:
- a) previsão de ocupação da área com o loteamento;
  - b) disponibilidade de infraestrutura, incluindo os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando eles existirem ou estiverem previstos, pavimentação ou não das vias, iluminação pública e abastecimento de água;
  - c) a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar e a capacidade dos mesmos;

d) sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático, e indicando na planta os pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo. A apresentação de ensaios de sondagem deve ser feita com furos de no mínimo 6m de profundidade ou até o topo da rocha sã e o relatório do teste de infiltração e percolação onde estejam expressos os vários tipos de solo, com as respectivas profundidades e detecção de resíduos sólidos, líquido ou em decomposição, orgânico ou não. Os furos de sondagem deverão ser locados em planta com coordenadas georreferenciadas bem como a documentação fotográfica dos mesmos, para facilitar a identificação em ponto, o ensaio deve concluir se a área é possível de edificação e de execução de esgotamento sanitário;

e) parecer geotécnico elaborado para área, com diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos, nos casos de terrenos que apresentem riscos erosivos a ele ou ao entorno;

**XIII - Estudo de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) quando solicitado;**

**XIV - Duas vias impressas e uma cópia em mídia digital georreferenciado do Estudo Preliminar de Loteamento pretendido da área, na escala 1:1000 (um por mil), sendo aceito outras escalas, desde que legível caso seja necessário, assinada pelo responsável técnico e pelo seu proprietário ou seu representante legal, devendo conter no mínimo as seguintes informações:**

- a) Delimitação exata da gleba devidamente cotada, confrontantes e indicação de nível;
- b) Orientação magnética e verdadeira do Norte;
- c) Curvas de nível de metro em metro;
- d) Ruas adjacentes que se articulam com o loteamento;
- e) Localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;
- f) Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
- g) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, pontos de tangências, ângulos centrais e curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;
- h) Sistema de vias com a respectiva hierarquia e classificação definidas nas diretrizes urbanísticas segundo os gabaritos estabelecidos na Lei do Sistema Viário;
- i) Largura dos passeios;
- j) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas:
  - 1. Longitudinal: escala horizontal 1:1000 (um por mil), escala vertical: 1:100 (um por cem);
  - 2. Transversal: escala 1:100 (um por cem).
- k) Delimitação e indicação das áreas públicas, institucionais e espaços livres;

l) Vegetação nativa, bosques, árvores isoladas, cursos d'água e nascentes com suas respectivas faixas de preservação;

m) As faixas não edificáveis ao longo das áreas correntes e dormentes, as faixas de domínio das rodovias indicando em planta sua localização;

n) As faixas de domínio sob as linhas de alta tensão e do gasoduto, bem como as faixas de domínio das rodovias e ferrovias, determinadas pelas empresas responsáveis;

o) Em um quadro apropriado, através de valores absolutos e percentuais a área total do loteamento e as áreas das quadras, dos lotes e das áreas que serão transferidas ao município: sistema viário, áreas livres de uso público, especificando nestas as áreas dos fundos de vales, e áreas institucionais, constando quantidades e o número total deles.

§ 1.º Após análise técnica do estudo e findadas as correções necessárias, a(s) prancha(s) receberá(ão) carimbo da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo e passará(ão) a fazer parte da consulta de Diretrizes Gerais para o empreendimento.

§ 2.º A Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo emitirá nesta ocasião, o documento definitivo de Análise Prévia para Loteamento, que aprovará e reconhecerá o atendimento do projeto de parcelamento às diretrizes expedidas pelo município e poderá conter algumas orientações e condicionantes finais, como a adoção e a realização de medidas mitigadoras ou contrapartidas ao empreendedor tendo em vista a necessidade de atendimento da prestação de serviços públicos e a necessidade de neutralização dos impactos urbanísticos a serem causados pelo empreendimento.

### **Subseção III – Plano de Loteamento**

**Art. 67.** Expedidas a Consulta de Diretrizes Gerais e a Análise Prévia para Loteamento pela Prefeitura e havendo viabilidade quanto ao pretendido o interessado, caso deseje dar prosseguimento ao empreendimento, deverá elaborar e solicitar a análise do PLANO DE LOTEAMENTO para a área, respeitando o disposto nesta Lei Complementar, na Lei de Zoneamento e Uso do Solo Urbano, no Código de Obras e Edificações Municipal e demais Leis pertinentes.

**Art. 68.** O PLANO DE LOTEAMENTO a ser protocolado deve conter, no mínimo, os seguintes elementos, devidamente atualizados e com complementações quando necessário:

I - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal, contendo telefone e e-mail de contato, sendo que o requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser assinado pelo representante legal com poderes para realizar o ato;

II - Declaração de Zoneamento do imóvel;

III - Cópia da certidão de matrícula atualizada do(s) imóvel(is), em nome do requerente sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, com data de emissão de no máximo 90 (noventa) dias.

**IV** - certidão negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel.

**V** - Cópias dos documentos do(s) proprietários:

a) CPF e RG ou documento oficial equivalente se pessoa física;

b) Contrato Social e alterações posteriores, ou última alteração consolidada e alterações posteriores, acompanhadas do CPF e RG ou documento oficial equivalente do representante legal, se pessoa jurídica.

**VI** - Cópia do documento de Análise Prévia, emitido pela Prefeitura para o empreendimento em questão;

**VII** - O projeto de parcelamento do solo, na modalidade de loteamento, apresentado, para aprovação final, através de desenhos na escala um por mil (1:1000), sendo aceito outras escalas, desde que legível caso seja necessário, em duas vias de cópias em papel assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável e uma via em meio digital georreferenciado, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas, cotadas e traçadas e com indicação de confrontantes;

b) orientação magnética e verdadeira do Norte; mês e ano do levantamento topográfico;

c) subdivisão do imóvel em vias, quadras e lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

d) vias municipais projetadas, se for o caso, que passam pelo terreno ou a uma distância e até 100,00m (cem metros) deste, devidamente cotadas e com as distâncias indicadas;

e) o arruamento adjacente a todo o perímetro da gleba (larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios) e a largura projetada das vias propostas, inclusive cotando os atingimentos, se houverem;

f) vias de circulação devem ser indicadas com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

g) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas:

1. Longitudinal: escala horizontal 1:1000 (um por mil), escala vertical: 1:100 (um por cem);

2. Transversal: escala 1:100 (um por cem).

h) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

i) referência de nível e curvas de nível projetadas, com equidistância de um metro;

j) as faixas de domínio sob as linhas de alta tensão e de gasoduto, bem como as faixas de domínio das rodovias e das ferrovias, determinadas e aprovadas pelas empresas responsáveis, devidamente indicadas e cotadas;

k) localização e as respectivas faixas não edificáveis ao longo dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, área de reserva legal, se houver, conforme legislação federal e estadual pertinente e conforme lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.

l) as faixas de domínio e não edificáveis das rodovias, ferrovias e dutos, escrevendo no interior das faixas não edificáveis a expressão "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal nº 6766/79";

m) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento, com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

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

1. área total do imóvel a ser loteado;
2. área total do arruamento;
3. área total dos lotes e quadras;
4. área total das áreas públicas.

VIII - Projetos Complementares - apresentados em duas cópias impressas em papel na escala 1:1000, sendo aceito outras escalas, desde que legível caso seja necessário, assinada pelo responsável técnico e pelo seu proprietário ou seu representante legal e uma cópia em mídia digital georreferenciado, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

- a) projeto de pavimentação asfáltica das vias;
- b) projeto de rede de escoamento das águas pluviais, com indicação do local de lançamento e projeto das obras de sustentação e prevenção dos efeitos deletérios;
- c) projeto de abastecimento de água potável;
- d) projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública das vias;
- e) projeto de arborização de vias e logradouros públicos;
- f) projeto de sinalização horizontal e vertical;
- g) projeto de calçamento/acessibilidade dos lotes a fim de obter um padrão de construção no loteamento;
- h) projeto de coleta e tratamento de esgotos domiciliares;
- i) cronograma físico-financeiro e orçamento, elaborado com base nas tabelas de custos oficiais;

j) carta de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários;

IX - Estudo de Impacto Ambiental – EIA-RIMA, caso tenha sido solicitado, com complementações quando necessário;

X - Documento de Anuência Prévia da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP;

XI - Outras informações que possam interessar, a critério do órgão municipal competente.

§ 1.º Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização dos PROJETOS COMPLEMENTARES e do PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO devem obedecer às normas da ABNT e dos órgãos competentes de aprovação e estar assinadas pelo proprietário ou representante legal e pelo responsável técnico, devendo este apresentar atestado de regularidade junto ao CREA ou ao CAU.

§ 2.º A indicação da localização das áreas públicas a serem doadas ao município, fixadas pelo setor municipal competente, as quais poderão ser iguais ou diversas das indicadas preliminarmente pelo loteador e mesmo das definidas na análise prévia.

§ 3.º Quando houver discrepância entre as dimensões do imóvel constantes da matrícula imobiliária e aquelas encontradas no terreno, o parcelador providenciará, às suas expensas, retificação administrativa do imóvel.

#### **Subseção IV – Aprovação do Plano de Loteamento**

**Art. 69.** Recebidos todos os elementos do PLANO DE LOTEAMENTO e ouvidas as autoridades competentes, a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, no prazo de até 90 (noventa dias), procederá ao exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.

§ 1.º Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do loteamento serão notificados a promover as mudanças necessárias.

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

§ 3.º Após o recebimento das correções e complementações solicitadas, a municipalidade contará com um prazo extra de 30 (trinta) dias para a análise dos mesmos.

§ 4.º Em caso de necessidade de nova correção ou complementação, os prazos se repetem, sendo 60 (sessenta) dias para o interessado apresentar os documentos solicitados, sob pena de arquivamento do processo, e de 30 (trinta) dias para a análise dos mesmos pela municipalidade.

§ 5.º Na análise dos projetos de parcelamento, poderá ser necessária a oitiva de outros órgãos Federais e Estaduais, na conformidade de suas competências, sendo que a aprovação do projeto de parcelamento dependerá do parecer favorável destas.

**Art. 70.** Após análise técnica do PLANO DE LOTEAMENTO apresentado e findadas as correções que forem necessárias, a(s) prancha(s) receberá(ão) carimbo da Secretaria de Obras e Urbanismo com uma aprovação prévia do loteamento e passará(ão) a fazer parte do processo de parcelamento.

§ 1.º O interessado deverá então, encaminhar à Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo a Licença de Instalação – LI, emitida pelo órgão ambiental estadual, acompanhada do projeto aprovado pela municipalidade devidamente carimbado pelo órgão estadual, referenciado a LI emitida, para que estes documentos façam parte do processo e para que possa ser emitido o documento de Aprovação Final municipal.

§ 2.º O interessado encaminhará também, nesta fase:

I - Anuência Prévia da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP;

II - MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTEAMENTO - em duas vias impressas em papel, contendo, no mínimo, as seguintes informações

a) descrição do loteamento contendo suas características;

b) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;

c) descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes e que serão implantados no loteamento e adjacências;

d) memorial descritivo de cada lote a ser gerado, das vias urbanas projetadas e áreas públicas propostas, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao Norte verdadeiro.

III - MODELO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA- especificando, entre outras, as seguintes condições:

a) os compromissos do empreendedor quanto à execução do PLANO DE LOTEAMENTO, bem como os prazos previstos para sua execução;

b) indicação da condição de que os lotes só poderão receber edificações após o Poder Executivo Municipal declarar aceite as obras de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica, drenagem e rede de esgoto quando exigida;

c) a possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no PLANO DE LOTEAMENTO;

d) o uso do solo previsto para o lote, segundo previsto na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 3.º Uma vez concluído este processo e, não havendo mais dúvidas, correções ou complementações necessárias, a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo emitirá nesta ocasião, o documento de Aprovação Final, que aprova o projeto de loteamento e reconhece o atendimento das diretrizes expedidas pelo município.

§ 4.º Este documento poderá conter algumas orientações e condicionantes finais, como a adoção e a realização de medidas mitigadoras ao empreendedor tendo em vista a necessidade de atendimento da prestação de serviços públicos e de neutralizar através de contrapartida os impactos urbanísticos.

**Art. 71.** Uma vez cumpridas as exigências contidas nos artigos anteriores, será assinado, entre o proprietário e o Poder Executivo Municipal, um TERMO DE COMPROMISSO onde o proprietário se obriga a, no mínimo:

I - transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das Áreas Públicas e a propriedade do conjunto de obras realizadas de arborização, pavimentação das vias, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de energia elétrica e da rede de esgoto quando exigida;

II - facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;

III - executar, no prazo máximo de dois anos, em acordo com o Cronograma Físico-financeiro apresentado, os PROJETOS COMPLEMENTARES;

IV - caucionar, como garantia de execução dos PROJETOS COMPLEMENTARES, uma área de terreno cujo valor, a juízo do Poder Executivo Municipal, corresponda, à época da análise do processo a pelo menos a 150% (cento e cinquenta por cento) do valor orçado;

V - não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados;

VI - utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa lei.

§ 1.º A avaliação dos imóveis caucionados será realizada por comissão de peritos, especialmente designados pelo Prefeito Municipal, sob a análise do Conselho da Cidade de Mandirituba - CONCIDADE.

§ 2.º A área objeto da caução poderá estar situada fora da área em análise, mas deverá situar-se obrigatoriamente dentro do território do Município.

**Art. 72.** Assinado o termo de compromisso será aprovado o Plano de Loteamento, publicado o Decreto de Aprovação do Plano de Loteamento, expedido o respectivo Alvará de Loteamento e publicado o Decreto de Nomeação do Responsável Técnico do poder executivo municipal para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 1.º Aprovado o projeto de loteamento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 2.º No decreto de aprovação deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de registro do loteamento e o responsável técnico do Poder Executivo Municipal designado para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 3.º Mensalmente o Responsável Técnico do empreendimento emitirá, um Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo, sua evolução gradual, a observância dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos Projetos Complementares e a observância das normas de segurança, sendo que este relatório será repassado para o responsável técnico do Poder Executivo Municipal, que irá in loco constatar as condições descritas no relatório técnico apresentado, podendo em qualquer caso, o órgão municipal, solicitar a fiscalização do Corpo de Bombeiros.

**Art. 73.** Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do loteamento e a liberação da caução.

**Art. 74.** Mediante laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização, e atestado de pleno funcionamento das redes e serviços, fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Executivo Municipal publicará o decreto de recebimento do loteamento e liberará as áreas caucionadas.

§ 1.º Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos projetos complementares aprovados, deverá ser fornecido pelo executor o “as-built” ao órgão municipal responsável, indicando as alterações realizadas.

§ 2.º A liberação das áreas caucionadas poderá ser proporcional ao conjunto de obras e serviços realizados e em funcionamento.

**Art. 75.** As obras e serviços de infraestrutura deverão ser executados de acordo com o cronograma físico aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 1.º O empreendedor terá o prazo máximo de 4 (quatro) anos, sendo 2 (dois) anos prorrogáveis por mais 2 (dois) 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 mencionados neste artigo, mediante apresentação de cronograma que as justifique, devendo as mesmas ser previamente autorizadas pelo Município.

**Art. 76.** Findo o prazo estipulado no cronograma físico-financeiro para a realização das obras e serviços, caso as mesmas não tenham sido executadas, poderá ser previsto um aditivo de prazo, desde que acompanhado de justificativa técnica plausível e aprovado pela municipalidade, ou o Poder Executivo Municipal executará os serviços, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes.

## CAPÍTULO VI – DO FRACIONAMENTO DO SOLO POR CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

### Seção I – Das Habitações Unifamiliares em Série

**Art. 77.** Considera-se habitações unifamiliares em série os conjuntos de unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente, constituídos de 03 (três) e até no máximo 20 (vinte) habitações unifamiliares implantadas em um mesmo terreno em regime de condomínio, classificadas conforme Código de Obras e Edificações Municipal como:

I - Residências em série paralelas ao alinhamento predial, contíguas ou não, cuja ligação com a via pública, se faz através de cada unidade;

II - Residências em série transversais ao alinhamento predial, contíguas ou não, cuja ligação com a via pública, se faz através de corredor de acesso interno ao lote.

**Art. 78.** Para a aprovação e construção das habitações unifamiliares em série, paralelas ou transversais ao alinhamento predial, o projeto deverá atender ao estabelecido pelo Código de Obras e Edificações Municipal, Capítulo VI, Seção I, Subseção III aos parâmetros previstos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e às exigências desta Lei de Parcelamento do Solo para a implantação da infraestrutura interna do empreendimento.

### Seção II – Das Habitações Coletivas

**Art. 79.** Considera-se habitação coletiva a edificação que comporta mais de 02 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente, com no máximo dois blocos, com acessos e áreas comuns de circulação interna e acesso ao logradouro público, em regime de condomínio onde, a cada unidade imobiliária corresponde uma fração ideal do terreno.

**Art. 80.** Para a aprovação e construção das habitações coletivas o projeto deverá atender ao estabelecido pelo Código de Obras e Edificações Municipal, no Capítulo VI, Seção I, Subseção IV, na lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural e demais exigências cabíveis contidas, no que couber para as áreas comuns, de recreação e relativo às vagas para estacionamentos de veículos.

**Art. 81.** A implantação de conjunto residencial de habitação coletiva ou de habitação em série em glebas não originárias de loteamento urbano aprovado pelo município estão sujeitas a diretrizes de arruamento e devem atender às disposições urbanísticas exigidas para loteamento previstas nesta lei.

**Parágrafo único.** Para a aprovação de conjunto residencial de habitação coletiva ou de habitação em série acima de 20 (vinte) unidades residenciais, será obrigatório apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança e demais aprovações junto aos órgãos estaduais competentes.

### Seção III – Dos Condomínios Horizontais

**Art. 82.** Considera-se CONDOMÍNIO HORIZONTAL o fracionamento da gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a sublotes ou unidades autônomas de uso exclusivo destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, concomitantemente dispostas horizontalmente em um único imóvel, cuja disposição exija a abertura de via(s) interna(s) de acesso e implantação das obras de infraestrutura, área de recreação e áreas de uso comum realizadas pelo empreendedor, conforme requisitos urbanísticos e exigências previstas para loteamento, nesta Lei.

**Art. 83.** Os Condomínios Horizontais deverão ser registrados como tal no cartório de registro de imóveis, com registro independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e fração privativa e área construída de cada condômino.

**Parágrafo único.** Cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referentes ao uso, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, permeabilidade e recuos definidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano conforme a zona em que se situa.

**Art. 84.** Serão admitidos Condomínios Horizontais com diferentes finalidades de uso, considerando os usos residencial, comercial, industrial ou misto, em áreas com disponibilidade de acesso e infraestrutura básica instalada, respeitadas as possibilidades de uso previstas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, as diretrizes viárias previstas na Lei do Sistema Viário e as disposições desta lei.

**Art. 85.** Será admitida a implantação de Condomínio Horizontal Residencial na Zona Residencial – ZR.

§ 1.º Os Condomínios Horizontais Industriais poderão ser implantados na Zona Industrial Prioritária conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 2.º Os parâmetros omissos na legislação municipal e nas normativas internas do SMOU para Condomínios Horizontais Industriais ficarão à cargo do CONCIDADE.

**Art. 86.** Os Condomínios Horizontais Residenciais classificam-se em:

I - Condomínio Horizontal Residencial de pequeno porte: com área total máxima de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

II - Condomínio Horizontal Residencial de médio porte: cuja área total seja superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), observando o limite de 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados).

III - Condomínio Horizontal Residencial de grande porte: cuja área total seja superior a 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados).

**Art. 87.** Para a implantação de condomínio horizontal, deverá ser dotada de rede de abastecimento de água potável, rede de coleta de esgotos, rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, e as edificações deverão atender ao recuo de 3m (três metros) de todas as vias circundantes

§ 1.º Para a implantação e aprovação dos condomínios horizontais residenciais, de médio e grande porte, e para todos os condomínios industriais, será obrigatória a elaboração de Estudo de impacto de Vizinhança – EIV, com parecer favorável do Conselho da Cidade de Mandirituba - CONCIDADE e respectivo licenciamento ambiental pelo órgão estadual competente.

§ 2.º Entre 02 (dois) ou mais Condomínios Horizontais Residenciais de médio e grande porte deverá ser respeitada uma distância mínima de 300,00m (trezentos metros), considerada a partir do seu perímetro externo, respeitadas e mantidas as diretrizes do Sistema Viário Municipal;

§ 3.º No caso em que um Condomínio Horizontal Residencial de médio ou grande porte se localize a uma distância inferior a 300,00m (trezentos metros) de outro empreendimento ainda em análise, o segundo empreendimento deverá ser informado da possibilidade de perda de direito, em função da aprovação do primeiro empreendimento, que terá sua preferência garantida somente após a emissão da Licença Prévia ou Análise Prévia Definitiva.

§ 4.º Quando se tratar de condomínio edilício residencial localizado em área de mananciais ou de condomínio de lotes, o projeto urbanístico deverá ser encaminhado antes de sua aprovação municipal para a Anuência Prévia da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP

§ 5.º Condomínios residenciais localizados em áreas de mananciais deverão respeitar as diretrizes previstas no Decreto Estadual nº 10.499/22 e Lei Estadual nº 12.248/98 ou as leis que vierem a substituí-los.

### **Subseção I – Das Áreas de Doação para Condomínios Horizontais**

**Art. 88.** Para implantação de Condomínio Horizontal no município o proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, as áreas denominadas: Áreas de Domínio Público, externas ao perímetro do empreendimento, as quais serão formadas, no mínimo, por:

I - áreas institucionais: destinadas à implantação de equipamentos comunitários ou urbanos;

II - área de ajuste de arruamento: as áreas necessárias à regularização ou alargamento do sistema viário lindeiro ao imóvel.

**Art. 89.** As áreas de domínio público, serão fixadas de acordo com os interesses do Município, indicadas pelo órgão municipal competente e parecer do Conselho da Cidade de Mandirituba - CONCIDADE, atendendo aos parâmetros mínimos previstos nesta lei.

§ 1.º A doação de área institucional é obrigatória e deve corresponder a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba indicada na matrícula, mediante transferência para o Município através de escritura pública de doação, formalizada junto ao Registro de Imóveis competente, sem quaisquer ônus ou encargos sob qualquer título para o Município.

§ 2.º A área institucional a ser doada deverá ser edificável em sua integralidade correspondente aos parâmetros da zona, eixo ou setor em que se localize, com testada para via pública e localizada fora dos muros do condomínio, estando livre e desembaraçada para fins de edificação imediata.

§ 3.º O Município poderá, a seu exclusivo critério, optar por receber em substituição à doação de que trata o parágrafo 1º, outra área situada na Zona Urbana do Município, desde que com valor que comprovadamente seja equivalente.

§ 4.º O Poder Executivo deverá aprovar a localização da área institucional, de acordo com os seus interesses futuros de instalação de equipamentos comunitários, visando a economicidade das obras e a racionalização dos acessos.

§ 5.º Os condomínios horizontais localizados em área objeto de desmembramento anterior, o qual tenha exigido a doação de áreas ao município, serão analisados pelo Conselho da Cidade de Mandirituba - CONCIDADE, a fim de definir a necessidade de doação de áreas, considerando as áreas previamente doadas quando do desmembramento, conforme Art. 20da presente lei.

§ 6.º A análise da área institucional a ser transferida ao Município em local diverso do fracionamento e a possibilidade de contrapartida financeira serão avaliadas pelo órgão municipal competente, com parecer favorável do Conselho da Cidade de Mandirituba - CONCIDADE no caso da contrapartida financeira.

§ 7.º Para casos de condomínio horizontal implantados em terrenos cuja área a ser doada seja inferior ao lote mínimo do respectivo zoneamento, o município poderá, a seu exclusivo critério, optar pela dispensa da doação.

§ 8.º A dispensa prevista no parágrafo anterior será avaliada pelo órgão municipal competente, com parecer favorável do Conselho da Cidade de Mandirituba, para validação.

**Art. 90.** Os Condomínios Horizontais Residenciais satisfarão obrigatoriamente as seguintes exigências:

I - Não poderão ter área superior a 50.000,00m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados);

II - As unidades autônomas residenciais serão edificadas em altura máxima de 02 (dois) pavimentos e taxa de ocupação compatível com o zoneamento local;

III - Deverá ser reservada área interna, destinada ao uso de recreação dos condôminos, na proporção mínima de 8% (oito por cento) do total da área da gleba, indicada na matrícula;

IV - As vias de circulação interna deverão ter a pista de rolamento com largura mínima de 6,00m (seis metros), e, passeio mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado da via.

V - Em caso de condomínios com mais de 10 (dez) ou mais unidades, a largura mínima da via será definida pelo órgão municipal competente

VI - Deverão ser previstas áreas para estacionamento de veículos para uso comum dos condôminos (visitantes) na proporção de 01 (uma) vaga para cada 10 (dez) unidades autônomas, e, para uso exclusivo dos condôminos 01 (uma) vaga para cada unidade autônoma.

~~VII – Os limites externos do condomínio deverão ser vedados por muros conforme previsto no Código de Obras e Edificações Municipal.~~

~~VII - Respeitar uma distância mínima de 300,00m (trezentos metros), considerada a partir do seu perímetro externo, entre dois ou mais Condomínios Horizontais Residenciais de médio e grande respeitadas e mantidas as diretrizes do Sistema Viário Municipal (Redação dada pela Lei Complementar n.º 95, de 16 de setembro de 2025)~~

**Art. 91.** As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, depois de aprovadas pelas autoridades competentes e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

**Art. 92.** Os Condomínios Horizontais Industriais satisfarão obrigatoriamente as seguintes exigências:

I - O condomínio e suas edificações deverão atender ao disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II - Não será exigida área interna destinada ao uso de recreação.

III - As vias de circulação interna deverão seguir a lei de Sistema Viário municipal para a Zona Industrial.

IV - Os limites externos do condomínio deverão ser vedados por muros conforme previsto no Código de Obras e Edificações Municipal.

## **Subseção II – Das Vias de Circulação ou Rede Viária**

**Art. 93.** O Condomínio Horizontal deverá adequar-se ao traçado do sistema viário principal, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município, a Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, demais disposições relativas ao parcelamento do solo e aos parâmetros estabelecidos por regulamento específico, de modo a assegurar a integração de empreendimento com a estrutura urbana existente.

§ 1.º O imóvel onde será implantado o Condomínio Horizontal deverá possuir testada para a via pública oficial, com largura de caixa da via igual ou superior a 12,00m (doze metros).

§ 2.º A implantação de Condomínio Horizontal está sujeita ao atendimento das diretrizes viárias locais, devendo atender preliminarmente às disposições urbanísticas aplicáveis nos loteamentos.

§ 3.º Visando garantir e promover a mobilidade urbana, através de parecer técnico devidamente fundamentado, o órgão municipal competente poderá exigir a implantação de infraestrutura das vias públicas de acesso ao condomínio horizontal pretendido.

**Art. 94.** A implantação do Condomínio Horizontal não poderá interromper o prolongamento das vias públicas ou diretrizes viárias.

**Parágrafo único.** A dimensão do Condomínio Horizontal condiciona-se à hierarquia e gabarito das vias, devendo doar e implantar, obrigatoriamente, as diretrizes viárias estabelecidas na Lei do Sistema Viário Municipal.

### **Subseção III – Da Infraestrutura e do Prazo**

**Art. 95.** A infraestrutura mínima exigida para os Condomínios Horizontais é a mesma estabelecida para os loteamentos prevista na Seção IV do Capítulo V desta lei.

§ 1.º Para aplicação da Seção IV do Capítulo V, deverão ser substituídas as palavras LOTEAMENTO por CONDOMÍNIO HORIZONTAL, a palavra LOTE(S) por SUBLOTE(S) e a palavra PARCELAMENTO(S) por FRACIONAMENTO(S).

§ 2.º O Art. 55 não se aplica aos Condomínios Horizontais.

§ 3.º O item XI do Art. 57 não se aplica aos Condomínios Horizontais.

**Art. 96.** Os proprietários das unidades autônomas (sublotes) devem constituir pessoa jurídica devidamente regularizada que deve comprometer-se com a preservação e manutenção das redes de infraestrutura obrigatórias para o empreendimento, a saber:

I - o sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;

II - a rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas do órgão competente;

III - a manutenção, limpeza das vias e das áreas comuns internas e de fundo de vale, se for o caso;

IV - a coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, dentro da área do condomínio e de fácil acesso para entrega ao serviço de limpeza pública;

V - a manutenção e a limpeza dos sistemas específicos exigidos pelos órgãos ambientais;

VI - a manutenção de arborização, das áreas verdes e de lazer comum e das vias de proteção das áreas sujeitas à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies existentes, obedecidas às normas do Município;

VII - a iluminação pública desses condomínios.

**Parágrafo único.** Fica a pessoa jurídica, representante dos proprietários das unidades autônomas, obrigada a permitir o acesso do Município e das concessionárias de serviços públicos, desde que devidamente identificados.

## Subseção IV – Da Tramitação do Processo de Condomínio Horizontal

**Art. 97.** O processo de aprovação do projeto de Condomínio Horizontal será instruído conforme estabelecido para os projetos de loteamentos, constante no CAPÍTULO V, Seção V desta Lei, constituído por 04 (quatro) fases: I. Consulta de Diretrizes Gerais II. Análise Prévia III. Plano de Condomínio Horizontal; IV. Aprovação Final.

§ 1.º Para aplicação da Seção V do capítulo V, deverão ser substituídas as palavras LOTEAMENTO por CONDOMÍNIO HORIZONTAL, a palavra LOTE(S) por SUBLOTE(S) e a palavra PARCELAMENTO(S) por FRACIONAMENTO(S).

§ 2.º O Estudo Preliminar de Condomínio Horizontal e o Plano de Condomínio Horizontal deverão conter, além do disposto para loteamentos, a implantação das construções como guarita, salão de festas e outras edificações propostas e incluindo as habitações unifamiliares, de acordo com projeto urbanístico proposto pelo empreendedor.

**Art. 98.** O projeto devidamente aprovado pelo município para a implantação de Condomínio Horizontal será levado obrigatoriamente para averbação e matrícula junto ao Registro Imobiliário competente, em cujo ato deverá constar que o uso da área condominial se presta tão somente para o Condomínio Horizontal aprovado, sendo vedada sua subdivisão ou desmembramento em lotes individualizados que contrariem a forma originariamente aprovada.

**Art. 99.** O Condomínio Horizontal aprovado pela municipalidade não poderá sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original, exceto com prévia e expressa autorização do município emanada em processo administrativo formalizado e fundamentado, diante de situações supervenientes ou de interesse público relevante que justifique deferimento ao pedido de adaptação.

**Art. 100.** Cabe exclusivamente aos Condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza, manutenção e preservação de vias, espaços, logradouros e áreas internas de uso exclusivo do Condomínio Horizontal, assim como as obras de urbanização interna prevista nesta Lei.

## CAPÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

**Art. 101.** Fica sujeito à cassação de alvará, embargo administrativo de obras e serviços e à aplicação de multa pecuniária todo aquele que, a qualquer tempo e modo, der início, efetuar loteamento, desmembramento ou fracionamento do solo para fins urbanos sem autorização do Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta lei, ou ainda, das normas de âmbito federal e estadual pertinentes.

§ 1.º A multa a que se refere este artigo será arbitrada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, de acordo com a gravidade da infração, e seu valor corresponderá ao intervalo entre 50 (cinquenta) e 1.200 (um mil e duzentas) vezes a Unidade Fiscal do Município.

§ 2.º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sanará a infração, ficando o infrator na obrigação de cumprimento no disposto nessa lei.

§ 3.º A reincidência específica da infração acarretará ao proprietário multa em dobro do valor da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício do parcelamento, fracionamento ou remembramento do solo.

**Art. 102.** São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente lei, concedam ou contribuam para sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

## **CAPÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 103.** O Poder Executivo Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de peças gráficas e às obras ou serviços de infraestrutura exigidas por esta lei.

**Parágrafo único.** Para aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de parcelamento do solo para fins urbanos registrado em cartório, deverão ser atendidas as disposições contidas nesta lei, na Lei Federal 6.766/79 ou outra que a substitua.

**Art. 104.** Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo ou remembramento não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta lei.

**Art. 105.** A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento, fracionamento ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada, desdobrada ou remembrada.

**Art. 106.** O prazo máximo para a aprovação ou rejeição do PROJETO DE REMEMBRAMENTO, DESMEMBRAMENTO ou FRACIONAMENTO será de 30 (trinta dias) após o proprietário ter cumprido todas as exigências do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

**Art. 107.** A partir do exercício seguinte à publicação do Decreto de Recebimento do Loteamento e da aprovação dos Projetos de DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO OU FRACIONAMENTO será lançado sobre os imóveis resultantes, o correspondente Imposto Predial e Territorial Urbano, ou imediatamente após, caso seja de interesse dos proprietários, que deverão se manifestar por escrito.

**Art. 108.** Os casos omissos e as dúvidas de interpretações decorrentes da aplicação desta lei serão apreciados pelo Conselho Municipal da Cidade de Mandirituba – CONCIDADE e órgão competente do Poder Executivo Municipal, ao qual fica atribuída também a competência para estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente lei.

**Art. 109.** Os projetos de loteamento e condomínio em análise pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, protocolados anteriormente à data de aprovação desta lei, devidamente instruídos com os documentos mínimos exigidos, terão o prazo de 120 (cento e vinte) dias úteis para receber a autorização para protocolar aprovação final, conforme parâmetros da legislação anterior, caso contrário deverão atender às exigências da nova legislação urbanística municipal vigente.

**Art. 110.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar n.º 432/2008 e alterações.

Mandirituba, 27 de maio de 2024

**Luis Antonio Biscaia**  
Prefeito Municipal