



CAMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE TIJUCAS DO SUL

SUMÁRIO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	2
CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES.....	2
CAPÍTULO III DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS	3
CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS.....	4
CAPÍTULO V DA CONSULTA PRÉVIA	6
CAPÍTULO VI DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO	8
CAPÍTULO VII DO PROJETO DE LOTEAMENTO	10
CAPÍTULO VIII DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO	12
CAPÍTULO IX DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO	13
CAPÍTULO X DOS PROJETOS DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL.....	14
CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES PENAIS	16
CAPÍTULO XII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	16



CAMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE TIJUCAS DO SUL

LEI Nº 244 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2010.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS DO MUNICÍPIO DE TIJUCAS DO SUL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Faço saber que a Câmara Municipal de Tijucas do Sul aprovou, o Prefeito tacitamente sancionou e, eu Claudemir Pereira da Rocha, Presidente, promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. A presente lei se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de Tijucas do Sul, nos termos das Leis Federais 6.766/79 e 9.785/99, sendo obedecidas as demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

Parágrafo único. O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos, remembramentos e condomínios horizontais fechados realizados para venda, ou melhor, aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

Art. 2º. O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento, observadas as disposições desta Lei.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º. Para efeito de aplicação da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

I- Área do Domínio Público: a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques. Estas áreas, em nenhum caso, poderão ter seu acesso restrito;

II- Área Total do Parcelamento: a área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;

III- Área Total dos Lotes: a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;



CAMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE TIJUCAS DO SUL

- IV-** Arruamento: o ato de abrir uma via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;
- V-** Condomínio horizontal fechado: conjunto de duas ou mais unidades, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, constituindo cada unidade uma propriedade autônoma;
- VI-** Desmembramento: a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- VII-** Equipamentos Comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;
- VIII-** Equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;
- IX-** Faixa Não-Edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer edificação.
- X-** Loteamento: a subdivisão de áreas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;
- XI-** Parcelamento do solo rural: divisão, em porções autônomas, de uma área situada na zona rural do Município;
- XII-** Parcelamento do solo urbano: divisão de uma área urbana em porções autônomas sob a forma de loteamento, desmembramento ou desdobramento;
- XIII-** Remembramento: a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;
- XIV-** Via de Circulação: a via destinada à circulação de veículos e pedestres.

CAPÍTULO III DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 4º. Somente será admitido parcelamento do solo para fins urbanos em Zona Urbana devidamente definida na Lei Municipal dos Perímetros Urbanos.

Parágrafo único. Os loteamentos somente serão admitidos quando tiverem acesso direto ao sistema viário já implantado ou se projetados e implantados pelo próprio loteamento.

Art. 5º. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I-** Em terrenos alagadiços, pantanosos e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas.
- II-** Nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d’água”, seja qual for a sua situação topográfica, num círculo com raio de 50 m (cinquenta metros) contados a partir da nascente.
- III-** Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados.



CAMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE TIJUCAS DO SUL

IV- Nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) quando se tratar de parcelamento em área localizada dentro do Perímetro Urbano.

V- Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário.

VI- Em faixa de 30m (trinta metros) no mínimo, ao longo de cada margem de cursos d'água perenes ou intermitentes que estejam dentro do Perímetro Urbano, obedecidos os parâmetros do Código Florestal sobre o assunto.

VII- Em terrenos situados em áreas consideradas reservas ecológicas, de acordo com a Resolução nº 04 de 18 de setembro de 1985, do CONAMA, Conselho Nacional do Meio-Ambiente e conforme Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

VIII- Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua total correção;

IX- Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo;

X- Nas faixas não edificáveis de 15m (quinze metros) ao longo de rodovias, ferrovias, oleodutos, linhas de alta tensão e gasodutos.

CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 6º. Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

I- Só poderão ser loteadas glebas com acesso direto à via pública, com boas condições de tráfego, a critério da Prefeitura Municipal;

II- Todo loteamento deverá prever obrigatoriamente, além das ruas e logradouros públicos, áreas específicas para usos institucionais e áreas verdes, necessárias aos equipamentos comunitários do Município e que a este serão transferidos no ato da inscrição do loteamento, independentemente de indenização.

III- Nenhum loteamento será aprovado sem que o proprietário da gleba ceda ao patrimônio municipal uma parcela de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, sendo que:

- a) Desta parcela deverá corresponder 10% (dez por cento), no mínimo, para os espaços livres de uso público - áreas verdes - e 5% (cinco por cento), no mínimo, para as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários - áreas institucionais, sendo que a soma dessas com as áreas destinadas ao sistema de circulação deverá corresponder ao mínimo de 35 % (trinta e cinco por cento), obedecendo a seguinte fórmula:

$$A_I = A_{SC} + A_V + A_E \geq 35 \%$$

Sendo:

A_I – área institucional doada ao Município

A_{SC} – área do sistema de circulação

A_V – área verde



CAMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE TIJUCAS DO SUL

A_E – área de equipamentos urbanos e comunitários

b) Em loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes tiverem área superior a 15.000m² (quinze mil metros quadrados), a porcentagem poderá ser reduzida, a critério da Prefeitura Municipal.

IV- A localização das áreas verdes e institucionais será determinada pela Prefeitura Municipal na expedição das diretrizes urbanísticas, levando-se em consideração a distribuição equilibrada das áreas públicas pela cidade;

V- Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável, correspondente à largura das faixas de preservação definidas na Lei nº 4771/65 - Código Florestal, sendo que esta área passará ao domínio público quando do parcelamento, observado o disposto no inciso IV do artigo 5º desta Lei, não podendo, porém, representar mais do que 10% (dez por cento) no cômputo da área total de que trata o inciso III deste artigo;

VI- As faixas descritas no inciso anterior poderão ser reduzidas somente nos casos enquadrados na Resolução 369 do Conama, a qual define os casos excepcionais em que o órgão ambiental competente pode autorizar a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente – APP;

VII- As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, constantes na Lei do Sistema Viário, e harmonizar-se com a topografia local;

VIII- As vias de circulação não deverão possuir, preferencialmente, declividade superior a 10% (dez por cento);

IX- O comprimento máximo permitido para as quadras será de 150m (cento e cinquenta metros) e a largura mínima permitida de 30m (trinta metros);

X- Os loteadores ficam obrigados a entregar os loteamentos com a execução das vias de circulação do loteamento, incluindo os meios-fios, com a demarcação de lotes e quadras e com a execução das obras de escoamento das águas pluviais e dos sistemas de distribuição de água, de energia elétrica e de iluminação pública, sendo que:

a) A Prefeitura Municipal poderá exigir, do proprietário do loteamento, a construção de todas as obras consideradas necessárias com relação às condições do terreno a parcelar;

b) A fim de assegurar a implantação da infra-estrutura exigida para cada caso, o Poder Público caucionará alguns lotes, de acordo com o estabelecido na Lei Federal nº 6.766/79;

c) Nos loteamentos de interesse social, o Poder Público Municipal poderá negociar com o loteador parte das exigências a que se refere este inciso, assumindo parte das obras de infra-estrutura complementares.

XI- Ao longo das faixas de domínio público de rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15m (quinze metros), para cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

XII- Os lotes urbanos terão áreas e testadas mínimas, válidas para lotes em novos loteamentos, para desmembramentos e para remembramentos, classificados segundo a zona de uso em que estão inseridos, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

XIII- Os lotes de esquina deverão ter sua testada mínima acrescida de, pelo menos, 5 (cinco) metros em relação ao mínimo exigido para a sua respectiva zona;



CAMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE TIJUCAS DO SUL

XIV- Os parcelamentos efetuados em áreas que contenham fundos de vale deverão observar as faixas de drenagem, para a previsão de acréscimos nas dimensões dos lotes atingidos pelas referidas faixas, observado o disposto no artigo 5º desta Lei;

XV- A Prefeitura Municipal exigirá, quando necessário para a aprovação do loteamento, uma reserva de faixa não-edificável na frente, no lado ou no fundo do lote, para instalação e manutenção de redes de água, esgoto e outros equipamentos urbanos.

§ 1º. A Prefeitura não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas neste Artigo, nem outorgar real concessão de uso, devendo assegurar-lhe os usos institucional ou recreacional adequados, tais como: praça, parque, estabelecimento educacional, posto de saúde, ou ainda, de puericultura, posto policial ou de bombeiro, agência telefônica, mercado, abrigo para passageiro de transportes coletivos, instalações esportivas, ou outras que visem atender necessidades da população residente ou visitante, sendo excluídas as instalações incômodas, tais como: prisões, hospitais especiais para doenças contagiosas ou repugnantes e as repartições e serviço que não sejam de utilidade direta à população residente ou flutuante.

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

§ 3º. Os casos de regularização fundiária realizados pelo poder público nas ZEIS poderão ter dispensa da doação de áreas para equipamentos públicos, desde que comprovada a impossibilidade de doação.

§ 4º. Não será permitido o parcelamento do solo que resulte em áreas não possuam testada para via pública.

§ 5º. Os lotes encravados decorrentes de parcelamentos cuja data de aprovação seja anterior a aprovação desta Lei, poderão ter sua situação regularizada a partir de parecer da Prefeitura Municipal, que após a análise da situação avaliará a solução mais adequada para o caso.

CAPÍTULO V DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 7º. O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar ao Município, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos;

- I- Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II- Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:2000 (um por dois mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou representante, indicando:
 - a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas, geo-referenciadas, apresentando as coordenadas UTM dos vértices;
 - b) Localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;



CAMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE TIJUCAS DO SUL

c) Arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000 m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

d) Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras;

e) O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

f) Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:10.000 (um por dez mil), com indicação do norte magnético, da área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência.

g) Consulta Prévia da COMEC – Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba.

Art. 8º. Havendo viabilidade de implantação, o Município, de acordo com as suas diretrizes de planejamento e demais legislações superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos equipamentos e serviços urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I- As vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o Sistema Viário Básico das áreas urbanas e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas.

II- A fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

III- Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários das áreas livres de uso público e das áreas verdes.

IV- As faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis.

V- Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º. O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computados o tempo despedido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.

§ 3º. A aceitação da Consulta Prévia não implica em aprovação da proposta de loteamento.

Art. 9º. Caberá ao Estado, o exame e a anuência prévia para a aprovação pelo Município, de loteamento e desmembramento, as seguintes opções:

I- quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II- quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em áreas limítrofes do Município ou abranger terras de outro Município;

III- quando o loteamento abranger área superior a 1.000,000 m² (um milhão de metros quadrados).



CAMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE TIJUCAS DO SUL

IV- em loteamentos que possam causar danos ao meio ambiente, uma vez comprovada a fragilidade do terreno para receber o empreendimento, que por suas dimensões, quer pelo tipo de atividades que se pretende desenvolver, será consultado o IAP - Instituto Ambiental do Paraná.

Parágrafo Único. os projetos de loteamento ou desmembramento deverão submeter-se ao exame e a anuência prévia da COMEC – Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba.

CAPÍTULO VI DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 10. Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará o anteprojeto, em arquivo digital (vetorial), geo-referenciado, de acordo com as diretrizes definidas pelo Município, composto de:

§ 1º. Planta de situação da área a ser loteada na escala exigida na alínea f do Inciso II do Artigo 7º em 02 (duas) vias e em arquivo digital (vetorial), com as seguintes informações:

- a) Orientação magnética e verdadeira e coordenadas UTM;
- b) Equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1000 m (mil metros);

§ 2º. Os desenhos do Anteprojeto de Loteamento, na escala 1:2.000 (um por dois mil), em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:

- a) Orientação magnética e verdadeira;
 - I- Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
 - II- Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;
 - III- Sistema de vias com respectivas larguras;
 - IV- Curvas de nível, atuais e projetadas, na equidistância de 1,00m (um metro);
 - V- Perfis longitudinais na escala 1:2.000 (um por dois mil) e transversais na escala 1:500 (um por quinhentos) de todas as vias de circulação;
 - VI- Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - VII- A indicação das áreas que passarão ao domínio do Município devendo estar observado o disposto nesta lei conforme o artigo 6º, e outras informações, em resumo, sendo:
 - a) Área total do parcelamento.
 - b) Área total dos lotes;
 - c) Área Pública, a saber:
 - d) Área destinada a circulação;
 - e) Áreas verdes;



CAMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE TIJUCAS DO SUL

f) Áreas destinadas a Equipamentos Comunitários.

§ 3º. O prazo máximo para estudos e aprovação do anteprojeto, cumpridas todas as exigências do Município pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

Art. 11. Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

§ 1º. Plantas e desenhos exigidos nos parágrafos 1º e 2º do Artigo 10 desta Lei, em 04 (quatro) vias impressas e 1 via em arquivo digital (dwg ou similar) contendo obrigatoriamente:

- I- Denominação do loteamento;
- II- A descrição sucinta do loteamento com suas características;
- III- As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- IV- Indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- V- A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e também dos que serão implantados;
- VI- Limites e confrontações, Área Total do loteamento, Área Total dos Lotes, Área Total Pública, discriminando as áreas do Sistema Viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidade pública com suas respectivas percentagens.

§ 2º. Deverão ainda, fazer parte do projeto de loteamento, as seguintes peças gráficas, referentes a obras de infra-estrutura exigida, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

- I- Anteprojeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros;
- II- Anteprojeto da rede de abastecimento de água;
- III- Anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- IV- Anteprojeto de outras obras de infra-estrutura que o Município julgue necessárias;

§ 3º. O encaminhamento de projetos de parcelamentos está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável, podendo-se este efeito admitir-se uma das seguintes provas:

- I- laudo baseado em estudo ou perícia procedida pela SANEPAR pelo qual fique constatado que a área em referência poderá ser conectada ao sistema de abastecimento de água da cidade;
- II- laudo e parecer favorável da autoridade Municipal competente quanto a possibilidade de perfuração de poços artesianos ou outro sistema semelhante.

§ 4º. Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA e o número do seu registro no Município.



CAMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE TIJUCAS DO SUL

§ 5º. Deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal nº 6.766/79 e demais cláusulas que especifiquem:

III- O compromisso do loteador quanto à execução das obras de infra-estrutura, enumerando-as;

IV- O prazo da execução da infra-estrutura, constante nesta Lei, limitados a no máximo 24 (vinte e quatro) meses;

V- A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no Artigo 6º desta Lei;

VI- A possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;

VII- O enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano onde estiver situado, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§ 6º. Documentos relativos a área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

I- Título de propriedade (matrícula atualizada do imóvel);

II- Certidões negativas de Tributos Municipais.

§ 7º. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, depois de cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO VII DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 12. Por ocasião da aprovação da planta do loteamento, o proprietário assinará termo de compromisso no qual se obrigará a:

I- executar, no prazo de 2 (dois) anos, sem qualquer ônus para a Prefeitura, as seguintes obras, constantes de cronograma físico aprovado com o projeto:

a) abertura, terraplanagem e, no mínimo, ensaibramento das vias de circulação, conforme especificação da Prefeitura Municipal, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

b) meios-fios, guias de pedra ou concreto e calçamento em todos os passeios e praças;

c) canalização das águas pluviais;

d) drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;

e) arborização das vias do loteamento, na proporção mínima de 2(duas) árvores por lote;

f) a construção de jardins, parques, praças previstas no projeto de parcelamento;

g) abertura de poços, nos casos que não exista a previsão de ligação da área ao sistema oficial de abastecimento de água no prazo máximo de 2(dois) anos, sendo necessária a elaboração de laudo técnico para análise da qualidade da água e outorga da Instituto das Águas do Paraná;



CAMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE TIJUCAS DO SUL

h) rede elétrica pública de conformidade com o projeto e diretrizes aprovados pela COPEL;

i) quaisquer obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei;

II- formalizar a hipoteca dos lotes caucionados em favor da Prefeitura, fazendo constar da respectiva escritura que a execução das obrigações será fiscalizada pela Prefeitura Municipal.

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

IV- fazer constar nos compromissos de compra e venda dos lotes, e expresso no termo de compromisso assinado com a Prefeitura Municipal, o previsto no inciso I deste Artigo;

V- delimitar e identificar cada parcela individualizada em cada contrato de compra e venda.

Art. 13. Nos casos de loteamentos, aprovados seu projeto definitivo junto a Prefeitura Municipal, a área será integralmente caucionada ao poder público Municipal, mediante escritura Pública, em garantia às obras de urbanização a serem realizadas, onde constem os prazos e possíveis prorrogações para a sua conclusão definitiva.

Art. 14. Se nos prazos determinados no alvará, referido no Artigo Anterior, as obras de urbanização descritas no projeto definitivo do loteamento não estiverem integralmente realizadas, a área integral caucionada passará ao domínio Municipal, que promoverá ação competente para adjudicar a mesma ao seu patrimônio público.

§ 1º. A conclusão das obras de urbanização, previstas em cada processo do loteamento, será documentada por Certificado de Conclusão de Obras de Urbanização, expedido pelo chefe do Poder Executivo, no uso de suas atribuições como Prefeito Municipal, ouvidos os técnicos vistoriadores do quadro funcional da Prefeitura, fazendo cessar os efeitos deste Artigo.

§ 2º. Poderão ser expedidos certificados de conclusão parcial de obras de urbanização, desde que o remanescente da área loteada seja superior a 40% (quarenta por cento) do terreno parcelado que originou o processo.

Art. 15. No caso do projeto de loteamento ser executado por etapas, o termo de compromisso referido no Artigo 12 deve conter ainda:

I- definição de cada etapa do projeto, de modo a assegurar a cada comprador de lote o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o loteamento.

II- definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa.

III- estabelecimento das condições especiais, se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa.

IV- indicação dos lotes alienados em proporção com as etapas do projeto.

Parágrafo Único. Os marcos de alinhamento e nivelamento referidos no Inciso I, alínea a, Artigo 12, deverão ser de concreto ou pedra, segundo padrão fornecido pela Prefeitura.

Art. 16. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, o Município procederá:

I- Exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada como anteprojeto;



CAMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE TIJUCAS DO SUL

II- Exame de todos os elementos apresentados.

§ 1º O Município poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º O Município disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e militares, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça às exigências e não prejudique o interesse público (Decreto Federal Nº. 3.079 de 15/09/88).

Art. 17. Uma vez aprovado o Plano de Loteamento e deferido o processo, a Prefeitura Municipal baixará um Decreto de aprovação do projeto de loteamento, no qual deverá constar:

I- dados que caracterizem e identifiquem o loteamento;

II- as condições em que o loteamento foi aprovado;

III- indicações das áreas destinadas a vias e logradouros, áreas livres e áreas destinadas a equipamentos comunitários, as quais se incorporam automaticamente ao patrimônio Municipal, como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para a Prefeitura;

IV- indicação das áreas a serem caucionadas, como garantia da execução das obras;

V- anexo no qual conste a descrição das obras a serem realizadas e o cronograma de sua execução física.

CAPÍTULO VIII

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 18. O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado ao Município, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:

I- Situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;

II- Tipo de uso predominante no local;

III- Áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) Zona(s) à qual afeta este imóvel;

IV- Divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, com as respectivas áreas;

V- Dimensões lineares e angulares;

VI- Perfis do terreno;

VII- Indicação das edificações existentes.

Art. 19. Após examinada e aceita a documentação, será concedida Licença de Desmembramento e Remembramento para averbação no Registro de Imóveis.

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



CAMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE TIJUCAS DO SUL

Art. 20. A aprovação do projeto, a que se refere o Artigo anterior, só poderá ser permitida quando:

I- Os lotes desmembrados e/ou lembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

II- A parte restante do lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

Art. 21. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo Município, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO IX DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 21. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando:

I- Título de propriedade do imóvel, registro imobiliário ou transcrição.

II- Histórico dos Títulos de Propriedade do Imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III- Certidões Negativas:

a) De Tributos Federais, Estaduais e Municipais incidentes sobre o imóvel;
b) De ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;
c) De ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública;

IV- Certidões:

a) Dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
b) De ações pessoais relativa ao loteador pelo período de 10 (dez) anos;
c) De ônus reais relativos ao imóvel;
d) De ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V- Cópia do ato de aprovação do loteamento.

VI- Cópia do Termo de Compromisso e Cronograma de Execução das obras exigidas;

VII- Exemplar do Modelo de Contrato de Compra e Venda;

VIII- Declaração do cônjuge do requerente de que consente o registro do loteamento.

§ 1º. No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme o Artigo 6º desta Lei.

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



CAMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE TIJUCAS DO SUL

Art. 22. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá ao Município, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

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

§ 2º. Após a vistoria o Município expedirá um Laudo de Vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais, baixará também Decreto de Aprovação de Implantação do Traçado e Infra-estrutura de Loteamento.

§ 3º. O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela em questão esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infra-estrutura exigida por esta Lei.

Art. 23. Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o Município os executará e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma do Artigo 13, que se constituirão em bem público do Município.

Art. 24. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação do Município, e deverão ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original;

§ 1º. Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pelo Município.

§ 2º. Quando houver mudança substancial do Plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do Alvará e baixando-se novo Decreto.

Art. 25. A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO X DOS PROJETOS DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Art. 26. Aplica-se ao projeto de condomínio horizontal, no que couber o disposto nesta Lei para a aprovação de projeto de condomínios horizontais.

Art. 27. O condomínio Horizontal deverá estar adequado ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município, à Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, ao Código de Obras e demais disposições relativas ao parcelamento do solo e demais parâmetros estabelecidos por regulamento específico, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente.

Parágrafo Único. A implantação de condomínio horizontal em gleba não originária de loteamento urbano aprovado pelo Município e sujeita a diretriz de arruamento, deve atender preliminarmente as disposições urbanísticas a serem analisadas pelo departamento de urbanismo.



CAMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE TIJUCAS DO SUL

Art. 28. Todos os condomínios horizontais deverão satisfazer as seguintes exigências:

- I- Não poderão ter área superior a 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados).
- II- A taxa de ocupação e demais parâmetros urbanísticos das edificações deverão atender no mínimo as definições da ZEIS.
- III- Não poderão prejudicar o acesso público a margem dos rios e canais, não podendo cercá-las para uso privativo, conforme o artigo 66 do Código Civil Brasileiro, devendo reservar uma faixa de 15,00 m (quinze metros) de largura, no mínimo para servidão pública e respeitar os limites estabelecidos pelo Código Florestal e legislação aplicável.
- IV- Os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros ou telas, conforme o código de obras, não se admitindo a construção de muros frontais internos.
- V- As obras de urbanização interna deverão apresentar no mínimo:
 - a) meio-fio e ensaibramento das vias internas;
 - b) rede de água interna;
 - c) redes de energia e de iluminação interna;(quando não tiver acesso direto ao arruamento municipal).
 - d) galeria de águas pluviais ou definição caixa de coletas ou cisternas de contenção.
 - e) sistema de tratamento de esgoto;
- VI- doação de área à Prefeitura Municipal, para áreas condominiais maiores que 10.000 m² externa aos seus limites e correspondentes a 10% (dez por cento) da área do empreendimento, devendo ser transferida para a Prefeitura Municipal, através de escritura pública de doação, registrado no Registro de Imóveis e sem qualquer ônus ou encargos para o Município.
- VII- A Prefeitura Municipal poderá aceitar, a seu critério, a doação da área situada em qualquer parte urbana do município, desde que a mesma tenha valor equivalente ao da área mencionada no inciso anterior.
- VIII- Entre dois ou mais condomínios horizontais vizinhos, a Prefeitura Municipal poderá exigir a abertura de uma via de circulação, tendo em vista as necessidades do sistema viário Municipal.

Art. 29. As frações ideais de terrenos de condomínios horizontais aprovados pela Municipalidade, são consideradas indivisíveis e deverão respeitar as dimensões mínimas definidas para as ZEIS.

§ 1º. Ao ser registrado no Registro de Imóveis o projeto deverá ser especificada condição de uso da área somente para condomínio horizontal e a proibição da subdivisão da área em lotes individualizados.

§ 2º. A Prefeitura Municipal não estenderá qualquer serviço público ao interior de condomínio horizontal, sendo estes de responsabilidade exclusiva dos condomínios.



CAMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE TIJUCAS DO SUL

CAPÍTULO XI DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 30. Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo aquele que, a partir da data da publicação desta Lei:

I- Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem autorização do Município ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda, das normas Federais e Estaduais pertinentes;

II- Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, arruamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III- Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, acessão da promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

§ 1º. A multa a que se refere este Artigo será de 500 (quinhentos) a 1000 (mil) vezes a UFM (Unidade Fiscal Municipal).

§ 2º. O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sanará a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

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

Art. 31. Tão logo chegue ao conhecimento do Município após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pelo Município para o pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

Parágrafo único. Não cumpridas as exigências constantes da Notificação de Embargo, será lavrado o Auto de Infração, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 32. São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores do Município que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO XII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



CAMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE TIJUCAS DO SUL

Art. 33. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsáveis) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. As pranchas de desenho apresentadas nas diversas fases de aprovação dos projetos de parcelamento do solo deverão obedecer as Normas Técnicas da ABNT, sendo que o interessado deverá apresentar os projetos impressos em escala adequada e em arquivo digital.

Art. 34. Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados sem aprovação do Município, inscritos no Registro de Imóveis, sem a aprovação do Município, em época anterior (no mínimo 150 (cento e cinquenta) dias) à presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por grupo de trabalho a ser designado pelo Prefeito, no prazo de 60 (sessenta) dias após a publicação dessa lei.

§ 1º. A aprovação e/ou desmembramento, será feita mediante Decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato do grupo de trabalho, a que se refere o *caput* deste Artigo.

§ 2º. A aprovação estará condicionada ao pagamento da multa prevista no § 1º do Art. 30 desta Lei, à cessão de áreas de uso público, ou o correspondente em dinheiro, a época das primeiras alienações.

§ 3º. No Decreto deverão constar as condições e justificativas que levam o Município a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares.

§ 4º. Caso o grupo de trabalho constate que o loteamento ou desmembramento não possui condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito solicitando que a Assessoria Jurídica seja autorizada a pleitear a anulação do mesmo, caso tenha sido registrado junto ao Registro de Imóveis.

Art. 35. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogando-se as disposições em contrário.

Sala de Sessões, em 31 de outubro de 2011.

Claudemir Pereira da Rocha
Presidente da Câmara de Vereadores