

MINUTA DE LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO  
Revisão do Plano Diretor de Guaratuba

PRELIMINAR

CURITIBA  
2022

---

## SUMÁRIO

<b>TÍTULO I</b> .....	4
DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	4
<b>CAPÍTULO I</b> .....	4
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	4
<b>SEÇÃO I</b> .....	5
Das Diretrizes.....	5
<b>SEÇÃO II</b> .....	6
Das Definições .....	6
<b>TÍTULO II</b> .....	12
DOS PARCELAMENTOS.....	12
<b>CAPÍTULO I</b> .....	12
DAS NORMAS GERAIS.....	12
<b>CAPÍTULO II</b> .....	15
DA CONSULTA DE VIABILIDADE E DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS ...	15
<b>CAPÍTULO III</b> .....	21
DOS LOTEAMENTOS .....	21
<b>SEÇÃO I</b> .....	21
Da Infraestrutura Básica.....	21
<b>SEÇÃO II</b> .....	25
Da Destinação das Áreas.....	25
<b>SEÇÃO III</b> .....	28
Da Documentação e Aprovação do Projeto de Loteamento .....	28
<b>SEÇÃO IV</b> .....	38
Das Obras dos Loteamentos.....	38
<b>CAPÍTULO IV</b> .....	41
DOS DESMEMBRAMENTOS OU REMEMBRAMENTOS.....	41
<b>CAPÍTULO V</b> .....	42
DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS .....	43
<b>CAPÍTULO VI</b> .....	47
DO PARCELAMENTO DE ÁREAS RURAIS.....	47
<b>CAPÍTULO VII</b> .....	52

---

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA .....	52
<b>TÍTULO III</b> .....	53
DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	53
<b>CAPÍTULO I</b> .....	53
DAS PENALIDADES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS .....	53
<b>CAPÍTULO II</b> .....	56
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	56

PRELIMINAR

**LEI Nº \_\_\_\_ - DATA: \_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 202\_\_.**

“Dispõe sobre o Parcelamento e Uso do Solo no Município de Guaratuba e dá outras providências.”.

A Câmara Municipal de Guaratuba, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito do Município de Guaratuba, Estado do Paraná, sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I**  
**DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

**CAPÍTULO I**  
**Das Disposições Preliminares**

**Art. 1º** Esta Lei é parte integrante do Plano Diretor e tem por finalidade disciplinar os projetos e a execução de qualquer parcelamento para fins urbanos localizado em área urbana, observadas, no que couberem, as disposições da Legislação Federal e Estadual pertinentes, nos termos nos termos das Leis Federais 6.766/79 e 9.785/99 e suas alterações.

Parágrafo único: o parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento e via condomínios horizontais.

**Art. 2º** Submetem-se ao disposto na presente lei, além dos condomínios, loteamentos, desmembramentos ou remembramentos realizados para venda ou melhor aproveitamento de imóveis, também aqueles efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título, desde que respeitando lotes edificáveis, de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 3º** A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos dependerá sempre de prévia anuência e fiscalização municipal, obedecidas as normas desta Lei, das leis municipais, estaduais e federais aplicáveis a

matéria, em especial a Lei Federal no 6.766 /79 e suas alterações e da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e do Código de Obras Municipal.

**Art. 4º** A presente Lei, nos termos das leis federais 4.504/64, 5.868/72, 6.766/79, reforça o caráter, tem como objetivo reforçar as normativas e regras para o parcelamento das propriedades rurais, que estejam situadas na área rural, fora das áreas definidas por perímetros urbanos.

## **SEÇÃO I**

### **Das Diretrizes**

**Art. 5º** Os parcelamentos devem atender ao disposto nesta lei, bem como à ordem urbanística expressa na legislação municipal, especialmente a Lei do Plano Diretor Municipal, Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal, o Código de Obras, o Código de Posturas e a Lei do Sistema Viário.

**Art. 6º** A presente lei busca promover o predomínio do interesse coletivo sobre o particular, visando, dentre outros, os seguintes objetivos:

- I - Evitar o adensamento populacional excessivo, desproporcional ou superior à capacidade de atendimento dos equipamentos urbanos e comunitários e de infraestruturas básicas;
- II - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo para fins urbanos, e execução de condomínios horizontais;
- III - evitar o desperdício ou a improdutiva aplicação de recursos financeiros públicos, na execução de obras, serviços ou investimentos em áreas não prioritárias e que não sigam os objetivos do Zoneamento e do Plano Diretor;
- IV - possibilitar à população a facilidade de acesso aos equipamentos urbanos e comunitários para assegurar-lhe condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;

- V - facilitar ao Poder Público Municipal o planejamento de obras e serviços públicos; prevenindo a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas e o parcelamento rural fora dos padrões definidos pelo INCRA;
- VI - ordenar o crescimento da cidade; e assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos;
- VII - restringir o parcelamento nas áreas remanescentes de florestas nativas e mata ciliar, em áreas ambientalmente vulneráveis e/ou de risco;
- VIII - destinar lotes para habitação de interesse social, sempre que possível, bem como para áreas verdes e para equipamentos comunitários ou urbanos, exigindo a destinação de áreas e execução de infraestruturas pelos próprios empreendimentos;
- IX - adequar o percentual de áreas verdes em função da necessidade, observando maior exigência em caso de áreas ambientalmente frágeis e de remanescentes de vegetação nativa e mata ciliar em observância ao Código Ambiental Municipal.

## **SEÇÃO II**

### **Das Definições**

**Art. 7º** Para os fins desta lei, consideram-se as seguintes definições:

- I - acesso: área destinada à entrada e saída de um lote;
- II - alinhamento predial: linha divisória entre o imóvel e a via;
- III - alvará: documento expedido pelo Poder Público Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
- IV - aprovação: ato que legitima uma nova situação física, geométrica, locacional do lote;

- V - área de domínio público: é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres, as quais, em nenhum caso, poderão ter acesso restrito;
- VI - área de preservação permanente: área protegida nos termos da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, ou aquela que vier a substituí-la e na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações;
- VII - área institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- VIII - área loteável: área da porção de terreno passível de ser loteada, sendo a soma da área de lotes e a área destinada a uso público;
- IX - área rural: toda a parcela do território fora dos perímetros urbanos; estas áreas possuem atividades de exploração extrativa agrícola, pecuária, silvícola ou agroindustrial;
- X - área total dos lotes: área resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;
- XI - área total do parcelamento: área abrangida pelo loteamento, desmembramento ou remembramento;
- XII - área urbana: parcela do território definida da Lei Municipal do Perímetro Urbano, destinada à moradia, ao comércio, ao serviço e à indústria;
- XIII - área verde: bosques de mata nativa representativos da flora do Município ou demais formações vegetais que contribuam para a preservação das águas, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;
- XIV - arruamento: corresponde ao traçado, demarcação e abertura de ruas destinadas à circulação ou utilização pública;

- 
- XV - benfeitoria: obra de infraestrutura ou melhoramento feito num determinado imóvel ou lote;
- XVI - caixa da via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais e de cada um dos lados da rua;
- XVII - condomínio de lotes: É o empreendimento caracterizado pelos terrenos em que partes são propriedades de uso exclusivo e partes que são propriedade comum dos condôminos, aplicando-se no que couber ao Condomínio de Lotes o disposto sobre condomínios horizontais, respeitada a legislação urbanística.
- XVIII - consulta prévia de viabilidade - documento fornecido pela prefeitura municipal que contém informações sobre os usos e requisitos de construção vigentes em determinado imóvel;
- XIX - cota emergencial: cota determinada em metros em relação ao nível dos rios, que é facilmente alagável;
- XX - desdobro: subdivisão de área já loteada que não implica em abertura de via pública, divisão da área de lote existente, oriundo de loteamento ou desmembramento anterior para formação de novo ou de novos lotes, os quais obrigatoriamente devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação, previstos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Macrozoneamento;
- XXI - desmembramento ou subdivisão: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem que haja necessidade de abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes, os quais obrigatoriamente devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação, previstos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Macrozoneamento;
- XXII - fachada: elevação das paredes externas de uma edificação;



- XXIII - faixa de domínio: a área de utilidade pública, de largura variável em relação ao seu comprimento, delimitada pelo órgão responsável pela rodovia, incluindo áreas adjacentes adquiridas pela administração rodoviária para fins de ampliação da rodovia, e constituída por pistas de rolamento, obras de arte especiais, acostamentos, dispositivos de segurança, sinalização, faixa lateral de segurança, vias e ruas laterais, vias arteriais locais e coletoras, demais equipamentos necessários à manutenção, fiscalização, monitoramento, vigilância e controle, praças e demais estruturas de atendimento aos usuários (Portaria nº 289/2013, Ministério do Meio Ambiente);
- XXIV - faixa de servidão administrativa: área de terra com restrição imposta à faculdade de uso e gozo do proprietário, cujo domínio e uso são atribuídos à concessionária por meio de contrato ou escritura de servidão administrativa firmada com o proprietário, para permitir a implantação, operação e manutenção de linhas de transmissão ou distribuição de energia elétrica (Portaria nº 421/2011, Ministério do Meio Ambiente);
- XXV - faixa *non aedificandi*: área do terreno onde não é permitida a construção, consiste em uma faixa de 5 (cinco) metros que ocorre para cada lado da faixa de domínio;
- XXVI - fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob a forma decimal, ordinária ou percentual; à testada menor ou, em caso de testadas iguais, a divisa oposta à testada da via de maior hierarquia;
- XXVII - fundo de vale: faixa paralela a um curso d'água, medida a partir da sua margem e perpendicular a esta, destinada a proteger espécies vegetais e animais e, ainda, a evitar processos erosivos.

- XXVIII - gleba: área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XXIX - habitação: moradia digna inserida no contexto urbano, provida de infraestrutura básica, de serviços urbanos e de equipamentos urbanos básicos;
- XXX - habitação de interesse social: moradia produzida através de programa governamental ou da iniciativa privada com destinação a programas habitacionais, destinada às famílias com renda não superior a 3,5 (três salários mínimos e meio) salários-mínimos, conforme as diretrizes da política nacional de habitação;
- XXXI - imóvel: parcela de terra delimitada, inscrita no registro de imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via;
- XXXII - infraestrutura básica: considera-se os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não;
- XXXIII - logradouro público: toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população;
- XXXIV - lote: porção de terreno parcelado, com testada para via pública oficial, ou via interna de condomínio, e destinado a receber edificação. O lote deverá estar dotado de infraestrutura para atender as atividades que serão desenvolvidas pelas pessoas que ocuparem esta edificação, qualquer que seja sua destinação;
- XXXV - loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura, modificação ou prolongamento de vias e logradouros públicos ou prolongamento dos logradouros existentes, modificação ou alteração das vias existentes;
- XXXVI - loteamento clandestino: loteamento feito sem prévia aprovação;

- XXXVII - loteamento de interesse social: são loteamentos destinados ao atendimento à população com renda inferior a cinco salários mínimos, ao reassentamento das famílias residentes em áreas de risco e à regularização de assentamentos habitacionais precários, objeto de interesse público para recuperação ambiental;
- XXXVIII - loteamento irregular: loteamento realizado em desacordo com o projeto;
- XXXIX - lote mínimo: porção mínima permitida de terreno líquido como resultado de processo de parcelamento, representado em metros quadrados;
- XL - passeio: é a parte da calçada ou pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e excepcionalmente de ciclistas;
- XLI - parcelamento: divisão de uma gleba ou área em lotes, áreas ou terrenos indivisos em lotes, sob a forma de loteamento ou desmembramento ou desdobro;
- XLII - perímetro urbano: linha que separa a zona urbana da área ou zona rural;
- XLIII - pista de rolamento: área da via pública destinada ao tráfego e ao estacionamento de veículos;
- XLIV - quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias e/ou recuo mínimo do alinhamento predial: menor distância entre a parede térrea mais avançada que compõe a fachada principal da edificação, e o limite entre a área pública e o início do terreno.; (Redação dada pela Lei nº 1489/2012);
- XLV - registro: legitima a propriedade do lote. Assim, o registro se dá após a aprovação, e um não substitui o outro. Deverá ser obedecido o prazo legal de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação para que se proceda ao registro do lote. Caso isto não aconteça a aprovação será considerada sem efeito;

- XLVI - regularização fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visem a adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito às cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;
- XLVII - remembramento: unificação de glebas ou lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente;
- XLVIII - testada: extensão da face do imóvel voltado para a via;
- XLIX - título de declaração de propriedade: título que prova a posse legítima da propriedade expedida pelo cartório de Registro de Imóveis;
- L - unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio constituído nos termos desta lei;
- LI - via/via de circulação: superfície que compreende a pista de rolamento, o acostamento ou estacionamento, a calçada e, se houver, o canteiro central, a ciclovia ou a ciclofaixa.
- LII - vias públicas: as vias são tornadas públicas oficialmente com a aprovação do lote com testada para elas. São consideradas vias públicas aquelas que figuram em plantas de parcelamento do solo aprovadas e que constituam testadas de lotes ou aquelas pavimentadas pelo poder Público Municipal;

## **TÍTULO II**

### **DOS PARCELAMENTOS**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Das Normas Gerais**

**Art. 8º** O parcelamento do solo para fins urbanos só será permitido nas áreas inseridas no perímetro urbano do Município, ou seja, somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de

expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor, ou aprovadas por lei municipal.

**Art. 9º** Os parcelamentos e remembramentos em áreas rurais estão sujeitos à aprovação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

**Art. 10** A tramitação dos processos de parcelamento e remembramento do solo urbano compreende as etapas:

- I - solicitação de Consulta de Viabilidade;
- II - elaboração e apresentação de projeto definitivo ao órgão municipal competente;
- III - aprovação do Projeto definitivo e licença para execução da obra;
- IV - vistoria;
- V - expedição de alvará de conclusão de execução de obras e serviços.

**Art. 11.** Os loteamentos e desmembramentos só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, integrante do Plano Diretor.

**Art. 12.** O parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

**Art. 13** Não será admitido parcelamento e remembramentos do solo:

- I - em área alagadiça, pantanosa ou sujeita à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento e a contenção das águas, bem como, as medidas saneadoras;
- II - em área considerada contaminada ou suspeita de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que seja previamente saneado, atendidas as exigências do órgão competente;

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

IV - em áreas de mangue e restinga;

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

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

VII - 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;

VIII - em terrenos situados em áreas consideradas reservas ecológicas, de acordo com a Resolução nº 4 de 18 de setembro de 1985, do CONAMA, Conselho Nacional do Meio-Ambiente e conforme Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;

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

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

XI - em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua total correção;

XII - áreas fora do alcance de equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável, das galerias de águas pluviais e de energia elétrica;

XIII - nas faixas não edificáveis de 5m (cinco metros) ao longo de rodovias e 15m (quinze metros) ao longo de ferrovias, oleodutos, linhas de alta tensão e gasodutos. (Redação dada pela Lei nº 713/2020)

XIV - onde houver proibição para esse tipo de empreendimento na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Macrozoneamento, Uso e Ocupação do Solo Rural.

## **CAPÍTULO II**

### **Da Consulta de Viabilidade e dos Requisitos Urbanísticos**

**Art. 14.** O interessado em qualquer projeto de parcelamento deverá consultar a viabilidade de execução do empreendimento que deve ser solicitada pelo interessado e respondida pelo órgão municipal competente.

**Art. 15.** O interessado na consulta de viabilidade deverá apresentar ao órgão municipal competente os seguintes documentos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II - planta planialtimétrica da área, em 2 (duas) vias, na escala 1:500 (um por quinhentos) até 1:2.000 (um por dois mil) assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal, indicando:
  - a) divisas da propriedade perfeitamente definidas, georreferenciadas, apresentando as coordenadas UTM dos vértices;
  - b) 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;
  - c) Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras;
  - d) 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.

- III - registro do imóvel atualizado, com data de emissão da respectiva certidão não superior a 90 (noventa) dias;
- IV - certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.

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

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

**Art. 16.** Havendo viabilidade de implantação, do tipo de parcelamento solicitado, a Prefeitura Municipal, através do órgão municipal competente, visando instruir a elaboração do projeto definitivo, indicará na planta apresentada:

- I - traçado do sistema viário com diretrizes das vias existentes ou projetadas conforme disciplina contida na legislação municipal, especialmente na Lei da Política de Mobilidade Urbana, Lei do Plano de Mobilidade Urbana e Lei do Sistema Viário;
- II - o zoneamento onde o imóvel está inserido de acordo com a Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, com os usos admissíveis na gleba ou lote;
- III - localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários das áreas livres de uso público e das áreas verdes;
- IV - a localização das áreas com restrição ao uso e ocupação em razão da legislação federal, estadual ou municipal;
- V - as faixas destinadas ao escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis; e



- VI - a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado e áreas de preferência para destinação das áreas ao Município.

**Art. 77.** O prazo máximo para o fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias, não sendo computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pelo interessado.

**Art. 88.** A consulta de viabilidade terá validade de 06 (seis) meses, findos os quais, não tendo sido utilizada para dar entrada no processo de análise do projeto de parcelamento, deverá ser revalidada de acordo com a legislação vigente na ocasião.

**Parágrafo único:** a aceitação da Consulta de Viabilidade não implica em aprovação da proposta de loteamento.

**Art. 99.** 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 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados).
- 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 Instituto Água e Terra (IAT);

**Art. 20.** Com base nas diretrizes fornecidas pela Prefeitura, e cumpridas as exigências pertinentes, o interessado elaborará o projeto do parcelamento, que será analisado para efeito de liberação do alvará de licença para início das obras.

§ 1º expedido o alvará de licença para o início das obras, o empreendedor poderá dar início às obras, mediante comunicação dirigida à Prefeitura;

§ 2º o prazo para execução das obras será de 02 (dois) anos, contados a partir da data da autorização, o qual deverá ser anualmente renovado;

§ 3º o empreendedor que não cumprir o prazo disposto neste item ficará sujeito à multa estabelecida nesta Lei, até a conclusão da obra.

**Art. 21.** O Município poderá aprovar parcelamentos com as obras de infraestrutura incompletas ou parciais, desde que o loteador ofereça, como garantia de sua execução, imóvel a ser caucionado, em valor correspondente ao das obras a serem executadas, conforme avaliação do órgão competente.

**Art. 22.** Deverá ser apresentado laudo geológico-geotécnico com as respectivas diretrizes para o desenvolvimento do projeto definitivo, nos casos de áreas com perfis geológicos complexos, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades de solo que apresentam comportamento geotécnico homogêneo.

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

- I - mais de 30% (trinta por cento) de sua área total envolvendo declividade natural superior a 20% (vinte por cento);
- II - mais de 30% (trinta por cento) de sua área total apresentando solos moles de elevada compressibilidade, excetuando-se as Áreas de Preservação Permanente;
- III - mais de 30% (trinta por cento) de sua área total apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de mineração;

- IV - presença de áreas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;
- V - áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;
- VI - áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

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

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

**Art. 23.** Em casos especiais previstos em legislação federal, estadual e municipal, identificados pelo órgão municipal competente, deverá ser apresentado para o desenvolvimento do projeto definitivo:

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

**Art. 2104.** Deve ser comunicada ao órgão municipal competente qualquer alteração na situação jurídica da gleba ou lote objeto de análise para fins de formulação de diretrizes, obrigando à revisão das diretrizes formuladas.

**Art. 2115.** O órgão municipal competente deve dar ampla publicidade às solicitações de diretrizes e das diretrizes formuladas, especialmente para a Câmara de Vereadores e para os conselhos municipais competentes.

**Art. 26.** Nas desapropriações, não se indenizarão as benfeitorias ou construções realizadas em parcelamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos parcelados, ou parceláveis, para fins de indenização, as glebas parceladas sem a devida autorização.

**Art. 27.** As exigências referentes a áreas livres de uso público e a áreas de uso institucional aplicam-se aos desmembramentos e desdobros, quando estes tiverem por finalidade abrigar empreendimentos imobiliários, para fins residenciais ou mistos, gerando aumento de densidade populacional não previsto nos parâmetros iniciais do loteamento.

**Art. 28.** 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;

**Art. 29.** 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).

**Art. 30.** 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.

**Art. 31.** 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.

**Art.32.** A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) consistirá, no mínimo, de:

- I - vias de circulação;
- II - escoamento das águas pluviais;
- III - rede de abastecimento de água potável; e
- IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

### **CAPÍTULO III**

#### **Dos Loteamentos**

**Art. 33.** Consiste na subdivisão do terreno em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**Art. 34.** A aprovação dos loteamentos compreende as fases:

- I - consulta de viabilidade e fornecimento de diretrizes;
- II - aprovação de projetos urbanístico (anteprojeto e projeto definitivo), de drenagem e de pavimentação;
- III - expedição de alvará de urbanização;
- IV - verificação de implantação e recebimento de obras.

### **SEÇÃO I**

#### **Da Infraestrutura Básica**

**Art. 35.** O loteamento somente poderá ser implantado em área com acesso direto à via pública, com boas condições de tráfego, a critério da Prefeitura Municipal; além de possuir vias em regulares condições de trafegabilidade, atendidos os seguintes requisitos:

- I - prever conexão com as redes de infraestrutura pública, como abastecimento com água, o esgotamento sanitário, a drenagem pluvial e a iluminação pública;
- II - respeitar a hierarquia e a dimensão mínima das vias dispostas na legislação municipal, bem como as fornecidas pelo órgão municipal competente;
- III - 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;
- IV - harmonizar o traçado viário com a topografia local, sendo que as vias de circulação não deverão possuir, preferencialmente, declividade superior a 10% (dez por cento);
- V - dispor de solução coletiva para a coleta e destinação final ambientalmente adequada do esgoto doméstico;
- VI - observar as faixas de domínio ao longo das rodovias que cruzam o terreno municipal;
- VII - implantar via local, bem como observar as especificações relativas à faixa de domínio, nos loteamentos situados ao longo das rodovias que cruzam o terreno municipal;
- VIII - o comprimento máximo permitido para as quadras será de 150 m (cento e cinquenta metros), devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno;
- IX - abertura, pavimentação definitiva e sinalização viária conforme as disposições contidas na legislação de trânsito.

**Parágrafo único:** é considerada definitiva a pavimentação em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ), concreto de cimento Portland ou outra tecnologia equivalente que venha a surgir, com a implantação de meio fio com sarjeta, conforme modelo definido pelo órgão municipal competente para o local onde for realizado o empreendimento.

**Art. 36.** Nos loteamentos é obrigatório:

- I - implantar sistema coletivo de abastecimento de água conforme especificações da concessionária de serviços;
- II - possuir tratamento paisagístico dos passeios;
- III - coleta e interligação à rede pública de esgotamento sanitário existente, direcionando os efluentes para a respectiva estação de tratamento;
- IV - implantar rede de energia elétrica, na modalidade subterrânea sempre que não houver comprovada inviabilidade técnica, e iluminação das vias públicas;
- V - captação, condução e disposição das águas pluviais;
- VI - adequar a topografia de modo a garantir acessibilidade entre vias, quadras e greide apropriado;
- VII - tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais, corpos d'água em geral e escoamento de água pluvial;
- VIII - tratamento da área loteada com gramíneas quando não houver cobertura vegetal remanescente.

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

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

**Art. 37.** Poderão ser feitas alterações na sequência de execução dos serviços e obras contidos no cronograma físico aprovado, mediante apresentação de adequações em um novo cronograma, justificando-se, quais alterações serão autorizadas.

**Art. 38.** Nenhum loteamento aprovado poderá produzir impacto de aumento da vazão máxima de águas pluviais para jusante, com relação às condições de total permeabilidade da área.

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

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

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

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

§ 5.º Quando houver interligação à rede de drenagem pré-existente, deverá ser apresentado cálculo demonstrando a capacidade de suporte da rede ao aumento da vazão.

§ 6.º Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pelo Município a qual deverá ser executada pelo loteador.

§ 7.º No caso de terrenos em nível inferior ao da rua, deverá haver rede complementar para escoamento das águas na parte mais baixa do terreno.

**Art. 39.** Onde não existir rede de água, o Município só autorizará o parcelamento se o loteador, com aprovação do órgão competente, executar o projeto de abastecimento a partir da captação em manancial existente na área ou a partir de poços artesianos.

**Parágrafo único:** caso o órgão competente não assuma a operação do sistema de abastecimento de água, este deverá funcionar em sistema de condomínio, do qual participarão todos os compradores de lotes e o loteador.

**Art. 40.** A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as dimensões existentes nos lotes e a planta aprovada, ou pelos custos de compatibilização das ruas com o sistema viário existente ou planejado será exclusivamente do loteador.

**Art. 41.** As áreas de equipamento urbano e comunitário e os espaços de uso público destinados à área verde serão implantadas pelo empreendedor, conforme estabelecido em diretrizes da Secretaria Municipal de Meio Ambiente



e serão mantidas e conservadas pelo empreendedor até o recebimento das obras.

**Art. 42.** As vias projetadas deverão harmonizar-se com a topografia local e sua seção transversal deverá obedecer ao disposto na Lei do Sistema Viário.

**Art. 43.** As tubulações que não passarem pelas vias públicas terão faixas sanitárias *non aedificandi* com largura mínima conforme projeto.

## **SEÇÃO II**

### Da Destinação das Áreas

**Art. 44.** As áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como as áreas verdes de uso público, deverão ser proporcionais à gleba e nunca inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável, dos quais:

- I - As áreas verdes públicas serão, no mínimo, iguais a 10% (dez por cento) da área loteável, devendo o restante das áreas públicas será destinado a equipamentos urbanos e comunitários e ao sistema viário;
- II - o restante até completar os 35% (trinta e cinco por cento) deverá ser destinado à implantação do sistema viário e equipamentos urbanos.
- III - As áreas públicas a serem entregues ao Município terão, no mínimo, 30% (trinta por cento) de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10,00 m (dez metros), e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento).
- IV - A localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com os interesses do

Município, levando-se em consideração a distribuição equilibrada das áreas públicas pela cidade.

**Parágrafo único:** Em loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes tiverem área superior a 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), a porcentagem poderá ser reduzida, a critério da Prefeitura Municipal.

**Art. 45.** As áreas a serem transferidas ao Município passarão a integrar o domínio do Município no ato do registro do loteamento.

**Art. 46.** É obrigatória, para a execução de loteamento, a prestação de caução.

**§1º.** A caução poderá ser feita em imóveis, carta de fiança bancária, dinheiro ou títulos da dívida pública, e também em Seguro Garantia, sempre correspondendo ao mesmo valor orçado para as obras de urbanização.

**§2º.** Se a caução se der na forma de carta de fiança bancária, a mesma ficará em depósito na Secretaria Municipal da Fazenda, contendo cláusula de correção monetária e prazo de no mínimo o previsto no cronograma das obras acrescido de 12 (doze) meses, e sendo necessário, na emissão do alvará de urbanização poderá ser exigida renovação da mesma com prazo de validade mínima ao do cronograma acrescido de 6 (seis) meses.

**Art. 47.** As áreas públicas destinadas a equipamentos comunitários, a serem entregues ao Município, deverão possuir no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) de seu total em um só perímetro, sempre que possível.

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

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

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

**Art. 48.** A localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários será definida de acordo com o interesse coletivo, órgão público de planejamento municipal competente, considerando as diretrizes de planejamento do Plano Diretor e, sempre que possível, do Plano de Ação e Investimentos, e ainda:

- I - não podem estar situadas nas faixas *non aedificandi*;
- II - não serão computados como áreas verdes públicas os canteiros centrais ao longo das vias;
- III - não serão computadas como áreas verdes públicas as áreas de preservação permanente.

**Art. 49.** Excepcionalmente e a critério exclusivo do órgão público competente, a doação das áreas verdes públicas e para equipamentos comunitários, em loteamentos, poderá ocorrer fora da área fracionada, levando-se em consideração a proporcionalidade dos valores das áreas, desde que devidamente justificada mediante a emissão de parecer técnico e condicionada à aprovação do Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (CMUMA) de Guaratuba

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

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

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

§ 4.º A doação de que trata o parágrafo anterior deverá ser devidamente justificada pelo órgão municipal competente e condicionada à

aprovação do respectivo Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (CMUMA).

§ 5º A aprovação do projeto definitivo de loteamento está condicionada a comprovação da transferência das áreas ou do repasse integral dos recursos financeiros ao município.

### **SEÇÃO III**

#### Da Documentação e Aprovação do Projeto de Loteamento

**Art. 50.** Sendo liberada a consulta de viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará o projeto, em arquivo digital (vetorial), georreferenciado, de acordo com as diretrizes definidas pelo Município, composto de:

- 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 - 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;
- V - planta de situação da área a ser loteada na escala compatível com a presença de três quadras do entorno do empreendimento 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);
- I - os desenhos do Projeto de Loteamento, na escala 1:2.000 (um por dois mil), em 02 (duas) vias, com orientação magnética e verdadeira;

- 
- II - Limites e confrontantes;
  - III - subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
  - IV - dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;
  - V - sistema de vias com respectivas larguras;
  - VI - curvas de nível, atuais e projetadas, na equidistância de 1,00m (um metro);
  - VII - 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;
  - VIII - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
  - IX - indicação das áreas que passarão ao domínio do Município devendo estar observado o disposto nesta lei, sendo:
    - a) Área total do parcelamento.
    - b) Área total dos lotes;
    - c) Área Pública, a saber:
    - d) Área destinada a circulação;
    - e) Áreas verdes;
    - f) Áreas destinadas a Equipamentos Comunitários.

**Art. 51.** Deverão ainda, fazer parte do projeto de loteamento, as seguintes peças gráficas, referentes a obras de infraestrutura 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 - da rede de abastecimento de água;
- III - da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

- 
- IV - de outras obras de infraestrutura que o Município julgue necessárias e tenham sido apontadas na consulta de viabilidade;

**Art. 52.** 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.

**Art. 53.** 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 e Agronomia - CREA ou CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo e o número do seu registro no Município.

**Art. 54.** 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:

**Art. 55.** Os processos de loteamento deverão submeter-se a licenciamento ambiental.

**Art. 56.** Recebido o projeto de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá ao exame das plantas e do memorial descritivo, podendo recusar a indicação das áreas a serem doadas ou dos lotes a serem caucionados e escolher outros, bem como exigir modificações que se façam necessárias.

§ 1º. A Prefeitura Municipal disporá de 30 (trinta) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, para a aprovação, ou não, do projeto de loteamento, e 90 (noventa) dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

§ 2º. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura Municipal expedirá um Alvará de Licença no qual deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras a serem realizadas, o prazo para execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de seu registro e a descrição das áreas caucionadas por força desta Lei.

**Art. 57.** O pedido de autorização para aprovação do projeto de loteamento e início das obras será instruído com os seguintes documentos:

- I. requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário ou pelo loteador, com firma reconhecida;
- I. título de propriedade dos terrenos, transcrito no Registro de Imóveis;
- II. instrumento de alteração de uso do solo pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando for o caso;
- III. certidões negativas de ônus reais, de tributos municipais e de ações civis e criminais, expedidas pelos órgãos competentes;
- IV. autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;
- V. declaração de possibilidade de abastecimento d'água potável fornecida pelo órgão competente;
- VI. declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica fornecida pelo órgão competente;
- VII. 03 (três) cópias dos projetos urbanístico e complementares e dos respectivos memoriais descritivos. Mesmo em casos de loteamento de parte do terreno, as plantas do projeto urbanístico deverão abranger a totalidade do imóvel; IX. cópia da consulta de viabilidade autorizando o loteamento;

- VIII. cópia da Licença Prévia da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e quando necessário do Órgão Ambiental Estadual;
- IX. Anotação de Responsabilidade Técnica — ART dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;
- X. laudo geotécnico do loteamento; e
- XI. autorização para corte da cobertura vegetal do terreno, expedida pelo órgão competente.

**Art. 58.** O projeto urbanístico de parcelamento deverá ser apresentado em 03 (três) vias impressas e 01 (uma) via digital na versão/plataforma solicitada pela Prefeitura, e conter:

- I. planta geral de localização, que compreenda a região onde o terreno estiver localizado, os logradouros vizinhos e o zoneamento previsto na respectiva lei; e

**Art. 59.** Os projetos complementares deverão constar de:

- I. projeto de rede de abastecimento d'água aprovada pelo órgão competente;
- II. projeto de rede elétrica e de iluminação pública aprovado pelo órgão competente;
- III. projeto de rede de esgotos e, quando necessário, de sistema de tratamento de efluentes aprovado pelo órgão competente;
- IV. projeto de rede de escoamento das águas pluviais, dimensionadas conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte, obedecendo aos critérios estabelecidos pelo Instituto Água e Terra (IAT).

**Art. 60.** Será necessária a apresentação da Licença Ambiental da Secretaria Municipal de Meio Ambiente liberando ou impondo restrições a que a gleba seja parcelada, complementado pelo laudo expedido pelo Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (CMUMA), para os casos de empreendimentos que poderão gerar grandes impactos, tais como em terrenos:



- I. com área superior a 2.500,00 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);
- II. com presença de nascentes, cursos d'água, represas, qualquer recurso hídrico e vegetação arbórea;
- III. localizados em sítios arqueológicos; e
- IV. que constituam áreas alagáveis, aterradas com material nocivo à saúde pública, geomorfologicamente degradadas ou com declividade superior a 30% (trinta por cento).

**Art. 61.** Todas as pranchas dos projetos deverão conter assinatura do proprietário e responsável técnico, anexada a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica — ART.

**Art. 62.** Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pelo Município.

**Art. 63.** A aprovação ficará condicionada à arborização das vias e, se necessário, dos locais destinados à área verde sob responsabilidade do empreendedor, conforme solicitação da Secretaria Municipal de Urbanismo.

**Art. 64.** Poderá ser negada a aprovação de loteamento, parcelamento ou subdivisão de terrenos ou abertura de via ou logradouro que se contraponham ao interesse público ou sacrifiquem o desenvolvimento e planejamento do Município.

**Art. 65.** O alvará de conclusão (total ou parcial) só será emitido após a conclusão das obras e dele deve constar o nome do bairro, número dos quarteirões aprovados, nomes das firmas executoras e consultora, assinatura do responsável técnico pelo acompanhamento das obras e do Secretário Municipal de Urbanismo;

**Art. 66.** Para emissão do alvará de conclusão será exigida a apresentação dos seguintes documentos:

- I. termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública;
- II. termo de Recebimento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- III. laudo da firma executora atestando a qualidade da obra e que a mesma foi executada conforme os respectivos projetos; e
- IV. guia de recolhimento da segunda parcela da Taxa de Fiscalização de Obras Particulares quitada.

**Art. 67.** Poderão ser aprovados lotes segundo as dimensões constantes em planta de situação do projeto de edificação aprovado, desde que essa planta represente ao existente de fato.

**Parágrafo único:** Independentemente da condição de qualidade, declividade do terreno e do enquadramento em normas legais específicas, o processo não está isento da sujeição às demais exigências e parâmetros urbanísticos, mesmo que criados posteriormente, tais como licenciamento ambiental, transferência de percentuais, dentre outros.

**Art. 68.** 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.

**Art. 69.** Por ocasião da aprovação do projeto definitivo de 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 obras de infraestrutura de acordo com os anteprojetos apresentados e aprovados ou modificados pela Prefeitura Municipal e a demarcação dos lotes e das quadras de acordo com as indicações desta 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. 70.** 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. 71.** 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 Infraestrutura de Loteamento.

**Art. 72.** 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 e imóveis caucionados.

**Art. 73.** 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. 74.** 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.

**Art. 75.** Se nos prazos determinados no alvará 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.

**Art. 76.** 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.

Parágrafo único. 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. 77.** No caso do projeto de loteamento ser executado por etapas, o termo de compromisso 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.

**Art. 78.** 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.

## **SEÇÃO IV**

### **Das Obras dos Loteamentos**

**Art. 79.** Será exigida, em todos os loteamentos liberados para a execução das obras de infraestrutura, a instalação de placa com dimensões

mínimas de 2,00 (dois) x 3,00 (três) metros, fixada em local visível, contendo as seguintes informações:

- I - nome do empreendimento;
- II - nome do responsável pelo empreendimento; III. nome e número do CREA e/ou CAU do responsável técnico;
- III - número do alvará de licença para a execução da obra fornecido pelo Município;
- IV - os seguintes dizeres: “Este empreendimento está liberado para implantação de infraestrutura, estando proibida a venda de lotes, conforme a Lei Federal N° 6. 766/79 e as alterações da Lei Federal N° 9.785/99. Consulte a Prefeitura antes de comprar um lote”.

**Art. 80.** De posse do alvará de licença para o início das obras, o loteador deverá executar no mínimo os seguintes serviços, conforme os projetos já liberados:

- I - demarcação das quadras com marcos de concreto;
- II - terraplenagem de todas as ruas;
- III - implantação dos meios-fios em granito ou concreto pré-moldado, rejuntados com argamassa de cimento;
- IV - obras de consolidação e arrimo, pontilhões e qualquer obra-de-arte necessária à conservação das ruas;
- V - rede de abastecimento d’água potável, com sistema de captação e tratamento se for o caso;
- VI - rede de eletrificação e iluminação pública;
- VII - rede de esgotamento de águas pluviais, com bocas de lobo em alvenaria de tijolo maciço e grelha de ferro ou concreto armado, conforme modelo fornecido pelo Município;
- VIII - pavimentação da pista de rolamento das vias com declividade inferior a 15% (quinze por cento), com material de boa qualidade em camada compacta e com espessura mínima de 20,00 cm (vinte centímetros);

- IX - pavimentação das vias com mais de 15% (quinze por cento) de declividade, no mínimo com sub-base de ensaibramento conforme o item anterior e base de areia de no mínimo 15,00 cm (quinze centímetros) de espessura para vias pavimentadas com lajotas, paralelepípedos ou similares, e base de brita de no mínimo 15 cm (quinze centímetros) de espessura para vias asfaltadas, podendo o Município estabelecer outras exigências conforme o tipo de solo;
- X - recobrimento vegetal de todos os taludes com declividade superior a 1 (um) — vertical para 2 (dois) — horizontal; e
- XI - rede de esgoto e sistema de tratamento de efluentes, quando for o caso.

**Art. 81.** As canalizações deverão ser recobertas após autorização por escrito da Prefeitura, a qual poderá exigir pranchões de concreto para assentamento das tubulações de águas pluviais.

**Art. 82.** Nas ruas com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a pavimentação das vias poderá ser executada pela Prefeitura por meio do sistema de contribuição de melhoria, a requerimento dos interessados, ou pelo loteador, quando este assim se dispuser, atendendo as exigências estabelecidas.

**Art. 83.** Antes de o loteador iniciar a pavimentação das ruas, deverá fazer comunicação por escrito neste sentido à Secretaria Municipal de Urbanismo e Secretaria Municipal de Viação, Obras e Serviços, a fim de possibilitar o acompanhamento da obra, e durante a execução das obras deverão ser respeitados os cuidados com a limpeza e o sossego público previstos no Código de Obras e Posturas.

**Art. 84.** Deverá ser promovida a adoção de alternativas de tratamento de fundo de vale com a mínima intervenção ao meio ambiente e que assegurem acessibilidade, esgotamento sanitário, limpeza urbana e resolução



das questões de risco geológico e inundações, nas quais se deve privilegiar as soluções de parques para tratamento das áreas de fundo de vale remanescentes, respeitadas as áreas de preservação permanente, conforme previsto no Código Florestal Brasileiro, e suas alterações.

## **CAPÍTULO IV**

### **Dos Desmembramentos ou Remembramentos**

**Art. 85.** O Desmembramento ou Subdivisões consiste na divisão de terreno em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias, de logradouros públicos, nem no prolongamento dos já existentes.

**Art. 86.** A Unificação ou Remembramento consiste na união de dois ou mais lotes destinados à edificação.

**Art. 87.** O pedido de autorização para desmembramento ou remembramento será acompanhado dos seguintes documentos:

- I - requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário e/ou loteador, com firma reconhecida;
- II - título de propriedade dos terrenos transcrito no Registro de Imóveis;
- III - certidões negativas de ônus reais, de tributos municipais e de ações civis e criminais, expedidos pelos órgãos competentes;
- IV - autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;
- V - 03 (três) cópias do projeto urbanístico do imóvel a ser desmembrado ou lembrado preferencialmente nas escalas 1:200 ou 1:500 contemplando no mínimo:
  - a) Planta de situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;
  - b) rumos e distâncias das divisas;
  - c) área resultante;

- d) indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
  - e) indicação precisa das edificações existentes;
  - f) indicação precisa da localização em relação ao sítio urbano mais próximo.
- VI - cópia da consulta de viabilidade autorizando o desmembramento;
- VII - Termo de Responsabilidade Técnica dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;
- VIII - comprovação da existência de rede de abastecimento d'água e de energia elétrica no local; e
- IX - memorial descritivo, especificando a destinação dos esgotos domésticos e a descrição das áreas públicas, se houver.

**Art. 88.** Após examinada e aceita a documentação, será concedida Licença de Desmembramento ou 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.

**Art. 89.** A aprovação do projeto de desmembramento ou remembramento só poderá ser permitida quando:

- I - os lotes desmembrados e/ou remembrados 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. 90.** O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo Município, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

## **CAPÍTULO V**

---

## Dos Condomínios Horizontais

**Art. 91.** Os Condomínios Residenciais Unifamiliares deverão ser constituídos na forma do Artigo 8º da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, cujas unidades autônomas serão formadas por residências térreas ou assobradadas, sendo discriminada a parte do terreno a ser ocupada pela edificação e aquela de uso exclusivo, bem como a fração ideal da totalidade do terreno e as partes comuns correspondentes a cada unidade.

**Art. 92.** 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 órgão municipal de urbanismo.

**Art. 93.** Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes.

- I - não poderão ter área superior a 100.000,00 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados);
- II - a taxa de ocupação e demais parâmetros urbanísticos das edificações deverão atender ao zoneamento no qual se insere;
- III - 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;
- IV - 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;
- V - o número máximo de unidades autônomas por Condomínio Residencial Unifamiliar Horizontal será igual a 25 (vinte e cinco), sendo que a área privativa mínima de cada unidade equivalente a 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);
  - VI - as áreas de uso comum terão proporção mínima de 35% (trinta e cinco por cento) da área total;
  - VII - será destinada, obrigatoriamente, para implantação de áreas verdes com equipamentos de recreação e lazer de uso comum, área não inferior a 10% (dez por cento) da totalidade do terreno e cuja declividade deverá ser inferior a 15% (quinze por cento);
  - VIII - as áreas transferidas ao Patrimônio Público Municipal deverão se localizar fora da área do condomínio;
  - IX - competirá ao Condomínio promover a coleta de lixo, a manutenção da rede de infraestrutura (água, energia elétrica) e a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios (hidrantes);
  - X - deverão ter acesso único e não poderão impedir a continuidade do sistema viário público existente ou projetado;
  - XI - as áreas de uso exclusivo serão de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) no mínimo nas Zonas Residenciais e Zona Balneária; e
  - XII - o sistema viário interno dos Condomínios Residenciais Unifamiliares Horizontais deverá observar os seguintes requisitos:
    - a) todas as áreas de uso exclusivo deverão ter acesso a partir de áreas comuns;
    - b) as vias de acesso deverão ser pavimentadas; e
    - c) deverá haver apenas uma ligação em cada via pública para tráfego de veículos.

**Art. 94.** As obras de urbanização interna deverão apresentar no mínimo:

- I - meio-fio e pavimentação não asfáltica das vias internas;
- II - rede de água interna;
- III - redes de energia e de iluminação interna;(quando não tiver acesso direto ao arruamento municipal); galeria de águas pluviais ou definição caixa de coletas ou cisternas de contenção;
- IV - sistema de tratamento de esgoto;

**Art. 95.** O pedido de autorização para aprovação do projeto de condomínio e início das obras será instruído com os seguintes documentos:

- I - requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário ou pelo empreendedor, com firma reconhecida;
- II - título de propriedade dos terrenos, transcrito no Registro de Imóveis;
- III - instrumento de alteração de uso do solo pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando for o caso;
- IV - certidões negativas de ônus reais, de tributos municipais e de ações civis e criminais, expedidas pelos órgãos competentes;
- V - autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;
- VI - declaração de possibilidade de abastecimento d'água potável fornecida pelo órgão competente;
- VII - declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica fornecida pelo órgão competente;
- VIII - 03 (três) cópias dos projetos urbanístico e complementares e dos respectivos memoriais descritivos. Mesmo em casos de loteamento de parte do terreno, as plantas do projeto urbanístico deverão abranger a totalidade do imóvel;
- IX - cópia da consulta de viabilidade autorizando o condomínio;
- X - cópia da Licença Prévia da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e quando necessário do órgão ambiental Estadual;

- XI - Termo de Responsabilidade Técnica dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;
- XII - laudo geotécnico do condomínio; e
- XIII - autorização para corte da cobertura vegetal do terreno, expedida pelo órgão ambiental competente.

**Art. 96.** Quando na área da proposta de Condomínio houver via pública prevista na Lei do Sistema Viário, a área destinada à mesma deverá ser transferida à Municipalidade e o condomínio não poderá englobar esta área.

**Art. 97.** Para áreas condominiais maiores que 10.000 m<sup>2</sup> deverão ser doadas áreas a prefeitura municipal externa aos limites do condomínio 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.

**Art. 98.** 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 artigo anterior.

**Art. 99.** 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. 100.** As frações ideais de terrenos de condomínios horizontais aprovados pela Municipalidade, são consideradas indivisíveis e deverão respeitar as dimensões mínimas definidas pela zona na qual se insere.

§ 1º Ao ser registrado o projeto no Registro de Imóveis, deverá ser especificada a 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.

**Art. 101.** Os Condomínios Residenciais Unifamiliares Horizontais deverão possuir sistemas próprios para esgotamento de águas pluviais, disposição final de esgotos sanitários, abastecimento de água potável e fornecimento de energia elétrica, sendo tais serviços implantados e mantidos pelo Condomínio, mediante projetos aprovados pelos órgãos competentes.

**Art. 102.** A concessão de alvará de licença para a construção das unidades autônomas ficará condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas à infraestrutura do condomínio, vistoriadas e aceitas pelos órgãos competentes.

**Art. 103.** Para a análise, tramitação e aprovação dos projetos de Condomínios Residenciais Unifamiliares Horizontais aplicar-se-ão as mesmas disposições estabelecidas para loteamentos urbanos na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, no que couber.

## **CAPÍTULO VI**

### **Do Parcelamento de Áreas Rurais**

**Art. 104.** Ficam instituídas normas, impostas exigências e restrições ao fracionamento e à comercialização irregular e ilegal de imóveis localizados na Zona Rural do Município Guaratuba, assim definida pela presente lei, com área total individualizada inferior à do módulo rural de propriedade previsto para a região do Município pelo INCRA, com vistas a impedir lesão aos padrões de desenvolvimento urbano, assegurar o atendimento às políticas públicas de ocupação do solo e o cumprimento das Leis e Atos Normativos correlatos nos âmbitos Municipal, Estadual e Federal;

**Art. 105.** Para efeitos desta Lei se consideram irregulares e ilegais os parcelamentos de terras localizadas em todas as áreas rurais para fins urbanos, em lotes com dimensão inferior à fração mínima de parcelamento prevista para a região, não autorizados e não documentados, cujo

fracionamento tenha sido realizado em inobservância ao disposto no art. 65 da Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964 e art. 53 da Lei 6766 de 19 de dezembro de 1979, compreendidas as áreas rurais produtivas, de preservação ou interesse público, não urbanizadas, destinadas à agricultura, aquicultura, pecuária, turismo rural, silvicultura, agroindústria e conservação ambiental.

**Art. 106.** Estão sujeitas ao disposto na presente Lei as operações imobiliárias que tenham por objeto o fracionamento de áreas de terras em situação irregular, na forma do artigo 2º da presente Lei, e em desacordo com a fração mínima de parcelamento estabelecida pela Instrução Especial INCRA nº 26, de 09/06/1982, ou outro ato normativo que venha a lhes suceder, ressalvados os casos legalmente autorizados.

**Art. 107.** Salvo a exceção contida no § 5º do art. 65, da Lei Federal 4.504, de 30 de novembro de 1964, o Município de São José dos Pinhais não concederá autorização ou anuência para parcelamento de imóveis localizados na Zona Rural de seu território, assim definido pela Lei de Zoneamento, que resultem em unidades autônomas de dimensão inferior ao módulo rural estabelecido para a região.

**Art. 108.** Como medida de controle, combate e prevenção das situações descritas no art. 2º da presente Lei, a constatação de irregularidade, fundamentada em resultado de verificação fiscal e documental, deverá ser notificada aos interessados, inclusive aos intermediadores do negócio, advertindo-os da impossibilidade de fracionamento da área, bem como lhes dando ciência dos impedimentos para a ocupação do imóvel.

**§ 1º** Nos casos em que for constatada a ocorrência de parcelamento irregular do solo nas áreas rurais do Município de São José dos Pinhais, além da notificação aos interessados, os fatos serão imediatamente comunicados à Autoridade Policial competente e ao Ministério Público Estadual, para os fins previstos no art. 50 e seguintes da Lei 6766/1979.



§ 2º Sem prejuízo das notificações descritas no caput e § 1º do presente artigo, nos casos em que houver impugnação por parte dos interessados, será instaurado o competente processo administrativo.

**Art. 109.** Como forma de desestimular o fracionamento irregular do solo nas áreas rurais, o Município não concederá alvará de construção para áreas resultantes de parcelamento físico do solo que contrariem o disposto na presente Lei e na Lei 6766, de 19 de dezembro de 1979, sujeitando-se eventuais edificações não autorizadas a procedimentos de embargos ou demolitórios.

**Art. 110.** Não serão concedidas numeração predial ou licenças para localização e funcionamento de qualquer atividade, em áreas parceladas irregularmente, em desacordo com o previsto no art. 65 da Lei 4504, de 30 de novembro de 1964 e no art. 53 da Lei 6766, de 19 de dezembro 1979, e demais legislações adjetivas;

**Parágrafo Único:** As Licenças para Localização e Funcionamento que tiverem sido anteriormente concedidas serão cassadas no caso de constatação de parcelamento irregular nos termos do art. 2º desta Lei.

**Art. 111.** Fica instituída a Licença Municipal para a veiculação de publicidade visível a partir das vias públicas municipais, nos limites do Município de São José dos Pinhais, que vise o comércio de imóveis localizados na zona rural do território do Município, com área total inferior à fração mínima de parcelamento, correspondente ao módulo rural da região, como forma de fiscalização e controle da oferta de imóveis em situação irregular.

**Parágrafo Único:** O procedimento para a obtenção da Licença Municipal prevista no caput do presente artigo será definido em regulamento próprio, observadas as disposições do Código de Posturas do Município, e deverá exigir prova de que a área a ser anunciada não é resultante de fracionamento irregular ou ilegal, nos termos do art. 2º desta Lei, ressalvados os casos consolidados antes da vigência da presente Lei.

**Art. 112.** Como forma de coibir a especulação imobiliária e desestimular o fracionamento irregular de áreas rurais, atentando para os princípios do interesse público e da função social da propriedade, todas as formas de publicidade, visíveis a partir das vias públicas municipais, veiculadas nos limites do território do Município de São José dos Pinhais, gratuita ou onerosamente, que tenham por objeto a oferta comercial de imóveis constituídos por áreas de terras localizadas na Zona Rural do Município, deverão, obrigatoriamente, fazer constar da referida publicação a seguinte advertência:

É PROIBIDO O PARCELAMENTO DAS ÁREAS RURAIS EM LOTES COM DIMENSÃO INFERIOR À CONSTITUTIVA DO MÓDULO DE PROPRIEDADE RURAL ESTABELECIDO PELO INCRA PARA O MUNICÍPIO.

O PARCELAMENTO IRREGULAR DE ÁREAS RURAIS, LOTEAMENTOS OU INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS OU SÍTIOS SEM A DEVIDA AUTORIZAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO É CRIME, NOS TERMOS DO ART. 50 DA LEI 6766/79, COM PENA DE ATÉ 05 ANOS DE RECLUSÃO E MULTA!

ANTES DE FECHAR O NEGÓCIO, CONSULTE OS ÓRGÃOS PUBLICOS COMPETENTES.

FISCALIZE.

DENUNCIE.

**Art. 113.** A mesma imposição descrita no artigo antecedente se aplica às pessoas físicas ou jurídicas, corretores, imobiliárias, administradoras de imóveis e incorporadoras, com sede no Município de São José dos Pinhais, as quais deverão fazer constar em edital, nas recepções de suas sedes e locais de prestação de serviços, em lugar visível e em tamanho de fácil leitura, a advertência descrita no artigo antecedente, bem como veiculá-la conjuntamente com os seus materiais de anúncios de imóveis, sempre que estes tiverem por objeto a oferta de áreas localizadas na Zona Rural do Município.

**Art. 114.** O não atendimento das regras dispostas na presente Lei constitui infração à presente Lei e será punível na forma do seu regulamento, sem prejuízo das sanções civis e criminais.

**Art. 115.** Os efeitos desta Lei não se aplicam:

- I - às situações comprovadamente já consolidadas ao tempo da edição da presente Lei, cujas áreas de terras com dimensão inferior ao limite estabelecido pela legislação adjetiva já se encontrem inscritas no Registro Imobiliário competente ou, se pendente tal regularização, sejam constituídas por unidades autônomas, isoladas e independentes, confrontadas por imóveis regulares e que com esta não se vinculam;
- II - às áreas de terra nas quais o Município, mediante lei específica, entenda serem passíveis de urbanização ou de assentamentos de natureza urbana, mesmo que situadas na Zona Rural;
- III - aos condomínios legalmente constituídos e aos coproprietários de área, cujo domínio comum não importe em divisão física do imóvel, observadas as taxas de ocupação e impermeabilização máxima do solo previstas para a região pela Lei de Zoneamento em vigor;
- IV - às operações imobiliárias que, apesar de ter por objeto área de terras com dimensão inferior às do módulo de propriedade rural definido para a região, resultem no acréscimo à parte ideal de outro coproprietário já existente dentro de uma mesma área ou matrícula;
- V - aos proprietários de partes ideais consolidadas e devidamente inscritas no Registro Imobiliário competente ao tempo da edição da presente Lei;
- VI - nas demais situações previstas em regulamento.
- VII - às áreas destinadas para a edificação e instalação de equipamentos públicos.

## **CAPÍTULO VII**

### **Da Regularização Fundiária**

**Art. 116.** A regularização fundiária é prevista pela Lei Federal n.º 13.465/2017 (Reurb) com o propósito de regularizar os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até o dia 22 de dezembro de 2016, devendo estes atender as exigências contidas na referida Lei.

**Art. 117.** A regularização de Desmembramentos e Loteamentos é prevista pela Lei Federal n.º 6766/79, em seu Art. 40, com suas devidas condicionantes.

**Art. 118.** Para regularizar a situação dos loteamentos clandestinos a Prefeitura notificará seus responsáveis para promoverem os atos necessários às aprovações no prazo de 60 (sessenta) dias findo o que, sem que os notificados requeiram a aprovação, os adquirentes de terrenos ou lotes poderão fazê-lo e, sendo concedida a aprovação, as taxas devidas serão distribuídas entre os proprietários da área beneficiada e arrecadadas juntamente com o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana — IPTU do ano subsequente.

**Parágrafo único:** Havendo parte do loteamento ou ruas em condições de serem aprovadas, poderá ser efetuada a aprovação parcial.

**Art. 119.** Os loteamentos que não foram implantados e passaram a fazer parte de Unidades de Conservação poderão se utilizar da venda do Direito de Construir, definido por Lei específica, para indenizar proprietários dos lotes.

**Art. 120.** A Prefeitura poderá promover notificação ao loteador sobre a necessidade do registro do loteamento e, conseqüentemente, da necessidade de regularização do mesmo para torná-lo capaz de ser registrado, sendo esta

notificação feita pessoalmente ao notificado, que deverá assinar comprovante do recebimento.

### **TÍTULO III**

#### **DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Das Penalidades e das Sanções Administrativas**

**Art. 121.** Fica proibida a venda de parcela ou lote de parcelamento não aprovado pelo Município e não registrado no Registro de Imóveis competente, impondo-se a quem o fizer as penalidades da legislação federal em vigor, especialmente os artigos 50 e 51 da Lei Federal Nº 6766/79 e suas alterações.

**Art. 122.** É crime contra a administração pública:

- I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, sem autorização do órgão competente ou em desacordo a legislação e normas municipais, estaduais e municipais, ou sem a observância das determinações constantes do ato administrativo de licença; e
- II - fazer veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou interessados, afirmação falsa sobre a legalidade do parcelamento ou ocultar fraudulentamente fato devido a ele, sendo este crime considerado qualificado se cometido por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote, entre outros atos, de lote não registrado ou com inexistência de título legítimo de propriedade ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo.

**Art. 123.** Quem, de qualquer modo, concorra para a prática destes crimes, incide nas mesmas penas, consideradas, em especial os atos praticados na qualidade de mandatário do loteador, diretor ou gerente da sociedade.

**Art. 124.** Também constitui crime o registro de lotes não aprovados, o seu compromisso de compra e venda e a cessão ou promessa de cessão de direitos ou do contrato de venda a eles pertinentes.

**Art. 125.** A aplicação das penalidades obedecerá às normas gerais constantes do Código de Obras e Posturas ou da Lei Federal N° 6766/79 e as alterações da Lei N° 9.785/99, conforme o caso.

**Art. 126.** 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. 127.** 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. 128.** 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.

**Art. 129.** O empreendedor responsável pelo terreno parcelado sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado será obrigado a reparar, em prazo a ser determinado pelo Município, os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel, a critério do órgão ambiental municipal competente.

**Art. 130.** Verificada a existência de loteamento sem planta previamente aprovada, o órgão competente comunicará à Procuradoria Geral que promoverá as medidas contra os infratores e acompanhará, junto aos cartórios, a observância da Lei Federal N° 6.766/79.

**Art. 131.** Nenhum benefício do poder público será estendido a terrenos parcelados sem autorização do Município.

**Art. 132.** Nenhuma responsabilidade recairá sobre o Município em consequência de prejuízos causados a terceiros em virtude do não cumprimento do licenciamento de parcelamentos de solo e da execução das respectivas obras por parte do loteador.

**Art. 133.** O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 134.** O proprietário do terreno parcelado sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado será obrigado a reparar, em prazo a ser determinado pelo Município, os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel, a critério do órgão municipal competente.

**Art. 135.** Não poderão os cartórios de registro de imóveis proceder ao registro de frações ideais do terreno com localização, numeração ou metragem certas, ou de qualquer forma de instituição do condomínio que caracteriza o loteamento oblíquo e irregular.

**Art. 136.** Os loteamentos aprovados, mas não implementados no prazo de dois anos da data de aprovação ficam a partir da presente Lei revogados.

**Parágrafo único:** Caberá aos loteadores e responsáveis pela não implementação dos loteamentos indenizar os moradores que tenham, porventura, comprado lotes dos loteamentos aprovados e não implantados.

## **CAPÍTULO II**

### **Das Disposições Finais**

**Art. 137.** A presente Lei deverá ser regulamentada no prazo de 90 dias, e as questões omissas poderão ser supridas pelo regulamento.



**Art. 138.** Os loteamentos aprovados antes da vigência da presente Lei e ainda não totalmente executados estão sujeitos às exigências das mesmas.

**Art. 139.** Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno arruado ou loteado sem prévia licença da Prefeitura Municipal.

**Art. 140.** A Prefeitura Municipal não se responsabilizará pelas diferenças que se verificarem tanto nas áreas como nas dimensões e forma dos lotes e quarteirões indicados no projeto aprovado.

**Art. 141.** Esta lei complementa as normas da legislação referente a zoneamento de uso e ocupação do solo, sistema viário e perímetro da zona urbana.

**Art. 142.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guaratuba em \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022.

**ROBERTO CORDEIRO JUSTUS**

Prefeito Municipal