



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR
CNPJ/MF 76.958.974/0001-44
FONE (43) 3151 – 1122

LEI Nº 749/2022

“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO E O REMEMBRAMENTO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O Prefeito do Município de Sabáudia, Estado do Paraná, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - Esta Lei tem por objetivo disciplinar o parcelamento e o remembramento do solo urbano no município de Sabáudia, visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Parágrafo Único - O parcelamento do solo urbano compreende as modalidades de:

- I - Parcelamento do solo urbano de glebas;
- II - Parcelamento do solo urbano em lotes.

Art. 2º - As áreas e dimensões mínimas e máximas dos lotes serão reguladas pela Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, cujos requisitos e disposições deverão ser observados em todas as modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 3º - O disposto na presente Lei obriga todas as modalidades de parcelamento do solo urbano, inclusive os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título

TÍTULO I DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º - Para a aplicação dos requisitos e disposições desta lei são adotadas as seguintes definições:

- I - ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II - ART – Anotação de Responsabilidade Técnica perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA;
- III - ÁREAS PÚBLICAS – São as áreas de terras a serem obrigatoriamente transferidas ao Município no ato do parcelamento do solo urbano, e destinam-se ao arruamento, praças, preservação permanente, reservas florestais legais, áreas não edificáveis, instalação de equipamentos urbanos e



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

de equipamentos comunitários tais como os de atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, assistência social, educação e administração pública;

IV - ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA – São as glebas não parceladas para fins urbanos contidas no perímetro urbano;

V - ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – São áreas instituídas pela legislação federal vigente, sendo espaços territoriais especialmente protegidos, cobertos ou não por vegetação, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

VI - ÁREA NÃO EDIFICÁVEL – É área de terras onde é vedada a edificação de qualquer natureza, exceto obras especiais com autorização dos órgãos públicos competentes;

VII - ÁREA URBANA – É a área de terra contida dentro do perímetro urbano, sendo este definido em lei específica e complementar à Lei do Plano Diretor Municipal;

VIII - ÁREA LOTEÁVEL OU ÁREA LÍQUIDA DA GLEBA A SER PARCELADA – É a área da gleba a ser parcelada, excluídas as áreas de preservação permanente, as áreas de reserva florestal legal e as áreas destinadas às vias de circulação;

IX - ARRUAMENTO – Considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado a utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;

X - ATIVIDADE DE APOIO SOCIAL – São todas as atividades, remuneradas ou não, para as quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem cultural, intelectual, espiritual, educacional e de saúde exercidas de forma coletiva;

XI - AUTORIZAÇÃO – Prerrogativa do Poder Executivo municipal ao avaliar a conveniência e a oportunidade de autorizar um determinado pleito;

X - CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO – é o instrumento pelo qual a administração transfere o uso remunerado ou gratuito de imóvel público à particular, como direito real resolúvel, para que dele se utilize em fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social;

XI - CMC – Conselho Municipal da Cidade;

XII - DER – Departamento de Estradas de Rodagem;

XIII - DNIT – Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes;

XIV - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS – São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, assistência social, esportes, cívicos, administração pública, praças e similares;

XV - EQUIPAMENTOS URBANOS – São sistemas de infraestrutura básica, de telecomunicações e de gás canalizado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

XVI - EIV/RIV – Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança;

XVII - FAIXA DE DOMÍNIO – Área ao longo das rodovias, tem como faixa de limite as linhas de transmissão de energia elétrica, emissários de água potável, esgoto, manejo, dutos e similares destinados a garantir o uso, a segurança da população e a proteção do meio ambiente, sendo estabelecida pelas leis complementares à Lei do Plano Diretor Municipal e/ou pelas concessionárias dos serviços públicos;

XVIII - GLEBA URBANA – Área de terra contida no perímetro urbano que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XIX - GRUPO TÉCNICO PERMANENTE – Grupo de profissionais do Poder Executivo municipal constituído pela Lei do Plano Diretor Municipal em obediência a Lei Estadual nº 15.229, de 25 de julho de 2006;

XX - HIS – Habitação de Interesse Social;

XXI - IAT – Instituto Água e Terra;

XXII - INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária;

XXIII - INFRAESTRUTURA BÁSICA – Caracteriza-se como tal as vias de circulação de pedestres, veículos e bicicletas, pavimentação, guia, sarjeta, passeio público, rampas de acessibilidade, sistema de manejo de águas pluviais, mureta no alinhamento predial, sistema de abastecimento de água, sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, arborização de vias, ajardinamento de logradouros públicos, pontes e passarelas;

XXIV - LEIS ESPECÍFICAS E COMPLEMENTARES – São leis específicas e complementares à Lei do Plano Diretor Municipal;

XXV - LICENÇA – Ato público administrativo, vinculado a um projeto, que garante, uma vez preenchidos os requisitos exigidos por lei, o direito do proprietário de executar o pleito requerido;

XXVI - LOTE URBANO – Área de terra contida no perímetro urbano resultante de parcelamento do solo urbano, podendo ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de Condomínio de Lotes, e possua pelo menos uma das faces voltada para logradouro público e/ou privado, servido de infraestrutura básica e dimensões compatíveis com o estabelecido por esta Lei, pela Lei do Plano Diretor Municipal e demais leis de âmbito municipal, estadual e federal aplicáveis à matéria;

XXVII - LOTEAMENTO EM ZONAS RESIDENCIAIS DE CHÁCARAS – subdivisão de gleba em lotes destinados a chácaras de recreação, lazer e/ou atividades de apoio social, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, respeitados os requisitos e as dimensões mínimas estabelecidas por esta Lei, pela



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

Lei do Plano Diretor Municipal, pela Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e pela Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico;

XXVIII - LOTEAMENTO EM ZONAS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA – subdivisão de gleba em lotes destinados a chácaras afastadas da sede urbana do Município, com a finalidade de recreação, lazer, atividade de apoio social e/ou agricultura familiar de subsistência, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, respeitados os requisitos e as dimensões mínimas estabelecidas por esta Lei, pela Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e pela Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico;

XXIX - LOTEAMENTO EM ZONAS ESPECIAIS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS – subdivisão da gleba em lotes destinados à habitação de interesse social consoante parâmetros e requisitos definidos por esta Lei, pela Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, pela Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico e pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social;

XXX - LOTEAMENTO EM ZONAS INDUSTRIAIS – subdivisão de gleba em lotes predominantemente para a indústria, comércio e serviço atacadista, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, respeitados os requisitos e as dimensões mínimas estabelecidas por esta Lei, pela Lei do Plano Diretor Municipal, pela Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e pela Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico;

XXXI - MACROZONA RURAL – Compreende a zona rural do Município contida entre os limites do município e os perímetros urbanos;

XXXII - PERÍMETRO URBANO – É a linha de contorno estabelecida em lei específica e complementar à Lei do Plano Diretor Municipal, que define as áreas e/ou zonas urbanas do município;

XXXIII - PROPRIETÁRIO – Titular de direito, representante ou empreendedor legalmente constituídos;

XXXIV - QUADRA – É a área de terras resultante do traçado do arruamento;

XXXV - REFERÊNCIA DE NÍVEL – É a cota de altitude tomada como oficial pelo Poder Executivo municipal;

XXXVI - RESERVA FLORESTAL LEGAL – Área recoberta de vegetação arbórea localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, com no mínimo 20% da mesma, e necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção da fauna e flora nativas;

XXXVII - RRT - Registro de Responsabilidade Técnica perante o Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

XXXVII - SOLO URBANO – Território contido no perímetro urbano;

XXXIX - TALVEGUE – Depressão natural de terreno, em forma de vale, por onde predomina o escoamento das águas naturais;

XL - UNIDADE DE CONSERVAÇÃO – espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituída pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção;

XLI - ZONAS - Cada uma das unidades territoriais que compõem o zoneamento e para as quais são definidos os usos e os parâmetros destinados a regular a construção das edificações no lote urbano.

XLII - ZONEAMENTO - É a divisão da área urbana em zonas de uso e ocupação do solo.

Art. 5º - Os casos omissos ou as dúvidas suscitadas serão resolvidos pelo Poder Executivo Municipal, ouvidos o Grupo Técnico Permanente e o Conselho Municipal da Cidade.

Parágrafo Único - O órgão competente do Poder Executivo Municipal desenvolverá estudos com o intuito de elaborar Projeto de Lei, normatizando os casos omissos e/ou as dúvidas reincidentes, no prazo de 90 (noventa) dias após a ocorrência dos fatos.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DE GLEBAS

CAPÍTULO I

Das Modalidades de Parcelamento do solo urbano de glebas

Art. 6º - Para fins desta Lei, são modalidades de parcelamento do solo urbano de glebas:

I - Loteamento;

II - Loteamento de Acesso Controlado;

III - Desmembramento.

§1º Considera-se parcelamento do solo urbano na modalidade de Loteamento toda subdivisão de gleba em lotes destinados às atividades urbanas, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, respeitados os requisitos e as dimensões mínimas estabelecidas por esta Lei, pela Lei do Plano Diretor Municipal, pela Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e pela Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico.

§2º Considera-se parcelamento do solo urbano na modalidade de Loteamento de Acesso Controlado toda subdivisão de gleba em lotes destinados às atividades urbanas, com abertura de



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, respeitados os requisitos, as dimensões mínimas e exigências desta Lei e das Leis específicas e complementares de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e pela Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico, sendo vedado o impedimento de acesso de pedestres ou condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, nos termos das Leis Federais nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§3º Considera-se parcelamento do solo urbano na modalidade de Desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes, respeitados os requisitos e as dimensões mínimas estabelecidas por esta Lei, pela Lei do Plano Diretor Municipal, pela Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e pela Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Gerais para o Parcelamento do solo urbano de glebas na Modalidade de Loteamento

Art. 7º - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se em Zonas Urbanas, de Expansão Urbana e/ou de Urbanização Específica, delimitadas pelos perímetros urbanos definidos em Lei Específica e Complementar à Lei do Plano Diretor Municipal.

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

Art. 8º - Os projetos de parcelamento do solo deverão observar obrigatoriamente a hierarquia, dimensões, continuidade e normas referentes às vias existentes e/ou projetadas definidas na Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico e nas Diretrizes Gerais de Parcelamento do Solo expedidas pelo Poder Executivo municipal.

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

Art. 9º - Nos parcelamentos do solo, preferencialmente, as maiores faces das quadras deverão estar voltadas para as vias arteriais e coletoras.

Art. 10. - Somente serão admitidos parcelamentos do solo em glebas que possuam testada para vias públicas oficiais que as conecte à rede viária urbana existente dotada de toda a infraestrutura básica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

§1º A via pública oficial de acesso à gleba de que trata o presente artigo, quando necessário, deverá ser alargada, prolongada, pavimentada e dotada de toda a infraestrutura básica, obras e serviços à critério do Poder Executivo Municipal.

§2º Não serão consideradas como vias públicas oficiais as ciclovias, as servidões e as vias exclusivas para pedestres.

Art. 11. - O ônus das obras necessárias para construção, alargamentos ou prolongamentos de vias de conexão da gleba à rede viária pública oficial, de que trata o artigo anterior, é do proprietário.

Art. 12. - Em quaisquer modalidades de parcelamento do solo, é vedado que lotes situados em rotatória tenham testada voltada apenas para a mesma.

Art. 13. - É vedado o parcelamento do solo que resulte lotes encravados, acessíveis à rede viária pública oficial apenas por uma servidão de passagem, sem uma solução de acesso direto ou por via interna.

Art. 14. - É vedado o parcelamento do solo que resulte área remanescente inferior a 20 (vinte) mil metros quadrados, salvo se a área remanescente for considerada no cálculo da área loteável para fins de transferência de Áreas Públicas ao Município.

CAPÍTULO III

Das Vedações

Art. 15. - Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

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

V - Em Áreas de Preservação Permanente ou em áreas de risco, assim definidas em decreto do Poder Executivo municipal;

VI - Em faixa de domínio ou segurança de redes de transmissão de energia elétrica de alta tensão, rodovias e dutos;

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

VIII - Em unidades de conservação;

IX - Na Macrozona Rural;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR
CNPJ/MF 76.958.974/0001-44
FONE (43) 3151 – 1122

X - Nas áreas situadas dentro de raio de abrangência de 500 (quinhentos) metros de estações de tratamento de esgotos (quando for o caso) enquanto prevalecer a informação técnica IT nº 327 de 2019 – DIMAP/DLP do IAP;

XI - Nas áreas situadas dentro de um raio de abrangência de 1.500 (hum mil e quinhentos) metros de aterros sanitários enquanto prevalecer a informação técnica IT nº 327 de 2019 – DIMAP/DLP do IAP, ou órgão que o suceder.

CAPÍTULO IV

Dos Parâmetros, Requisitos e Exigências para o Parcelamento do Solo Urbano de Glebas na Modalidade Loteamento

SEÇÃO I

Do Dimensionamento das Quadras

Art. 16. - O comprimento máximo da quadra não poderá exceder a 150 (cento e cinquenta) metros, podendo ser aumentado até os limites do sistema viário projetado, nos seguintes casos:

I - Nos casos de parcelamento do solo em zonas industriais, residenciais de chácaras e de urbanização específica, definidas pela Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, a critério do Poder Executivo municipal;

II - Para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários que exijam dimensões superiores, a critério do Poder Executivo municipal;

III - Frente à necessidade de garantir uma maior continuidade de vias ou mesmo para harmonizar com o sistema viário básico existente ou projetado, sendo necessário, nesse caso, que seja:

- a - Aprovado pelo Grupo Técnico Permanente, vinculado ao Poder Executivo Municipal;
- b - Aprovado pelo Conselho Municipal da Cidade.

Art. 17. - Para efeito do artigo anterior, considera-se o comprimento máximo da quadra a maior distância entre 02 (duas) faces voltadas para vias públicas existentes ou projetadas opostas, sendo que:

I - Nos casos de quadra com formato retangular, a medida será tomada segundo uma linha que liga os pontos médios das 02 (duas) faces das vias públicas existentes ou projetadas opostas;

II - Nos casos de quadras com formato irregular ou curvo, avalia-se a distância média ou desenvolvimento em curva ao longo do centro da quadra, ligando os pontos médios das 02 (duas) faces das vias públicas existentes ou projetadas opostas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

SEÇÃO II

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

Subseção I

Dos requisitos gerais

Art. 18.- O proprietário, no ato do registro, com exceção aos parcelamentos em Zona Industrial – ZIN, deverá transferir ao Município, sem ônus, a título de Áreas Públicas, no mínimo:

I - Área circundada por via pública de 7,5% (sete e meio por cento) da área loteável, destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - Área circundada por via pública de 7,5% (sete e meio por cento) da área loteável, destinada a praças;

III - A totalidade das áreas de Arruamento;

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

V - A totalidade das Áreas de Reserva Florestal Legal averbadas, quando houver;

VI - A totalidade das Áreas Não Edificáveis, quando houver.

Art. 19.- Observadas as imposições constantes do artigo 18 os 7,5% (sete e meio por cento) da área loteável, destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e os 7,5% (sete e meio por cento) da área loteável, destinada a praças poderão variar, podendo ser destinado um percentual maior para equipamentos urbanos e comunitários e menor para praças ou o inverso, mantido sempre a totalidade de transferência de área pública de 15% (quinze por cento).

§1º A variação nos percentuais de que trata o artigo poderá ocorrer desde que em distância não superior a 400 (quatrocentos) metros de qualquer um dos lotes da gleba objeto do parcelamento existam áreas públicas suficientes de uma determinada característica capaz de absorver e atender as necessidades da população que irá ocupar o parcelamento da gleba em questão e apresentar baixa disponibilidade de outra característica de área pública.

§2º A variação de percentuais de áreas a serem transferidas ao município a título de áreas públicas, que implique em aumento de percentual para uma determinada característica de área pública, como por exemplo às destinadas a equipamentos urbanos/comunitários e a diminuição de áreas de praças ou o inverso deverá obrigatoriamente ser aprovada pelo Grupo Técnico Permanente vinculado ao Poder Executivo Municipal, e pelo Conselho Municipal da Cidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

Art. 20. - As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e as áreas destinadas a praças poderão constituir-se em um único lote totalizando 15 (quinze) % da área loteável, preferencialmente localizado na porção central da gleba e circundado por via pública.

Art. 21. - Fica isento de transferência de áreas públicas ao Município os casos de glebas com área inferior a 24,2 (vinte e quatro vírgula dois) mil metros quadrados, salvo aquelas destinadas a vias de circulação e Áreas de Preservação Permanente.

Art. 22. - Nos loteamentos em zonas industriais, ZIN a transferência de áreas ao Município a título de área pública, será de, no mínimo:

I - Área circundada por via pública do terreno industrial da área loteável, destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, praças e arruamento, em um total de, no mínimo 15% (quinze por cento), da área loteável do terreno;

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

III - A totalidade das Áreas de Reserva Florestal Legal averbadas, quando houver;

Parágrafo Único: No caso de equipamentos urbanos e comunitários e praças mencionadas acima em área de loteamento industrial, as mesmas poderão ser suprimidas quando o arruamento for superior ao percentual supramencionado de 15% (quinze por cento), destinado a transferência sem ônus ao município, em atendimento a legislação viária vigente.

Art. 23. - Outros imóveis urbanos do proprietário do município poderão ser transferidos para atender os incisos I e II do Artigo 22, considerando o interesse do executivo municipal, sendo que:

I - Os imóveis urbanos a serem transferidos ao município em outra área urbana deverão localizar-se preferencialmente em áreas ocupadas por população de baixa renda, onde justificadamente exista a demanda por áreas públicas destinadas especialmente a equipamentos de saúde, educação, assistência social, recreação e lazer, proteção ambiental e praças;

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

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

IV - Os imóveis urbanos a serem transferidos ao município em outra área urbana serão avaliados e aprovados pelo Grupo Técnico Permanente e Pelo Conselho Municipal da Cidade.

Subseção II

Das áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

Art. 24. - As Áreas Públicas, dentro de uma ZIN, poderão ser constituídas em até 2 (dois) lotes e deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Acesso por via pública oficial pavimentada e em boas condições de trafegabilidade, a critério do Poder Executivo municipal;

II - Lote com declividade inferior a 20% (vinte por cento);

III - O lote deve permitir inscrever um círculo mínimo de 30 (trinta) metros de diâmetro.

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

§2º Não serão contabilizadas para fins de equipamentos urbanos e/ou comunitários as áreas não-edificáveis ou com restrição ambiental, exceto quando as áreas de preservação permanente ou reservas florestais legais tenham características que possibilitem o aproveitamento como áreas de recreação e lazer.

Subseção III

Das áreas públicas destinadas à implantação de praças

Art. 25. - As Áreas Públicas destinadas à implantação de praças, deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Acesso por via pública oficial pavimentada e em boas condições de trafegabilidade, a critério do Poder Executivo municipal;

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

III - O lote deve permitir inscrever um círculo mínimo de 30 (trinta) metros de diâmetro;

IV - No mínimo, 50% (cinquenta por cento) do total das áreas destinadas à implantação de praças quando houver, deverão constituir-se em um único lote.

Art. 26. - Não serão aceitas a título de áreas públicas destinadas a praças as áreas não-edificáveis ou com restrição ambiental, salvo os casos de parcelamentos do solo que apresentarem área de Preservação Permanente de largura igual ou superior a 50 (cinquenta) metros de cada lado do curso de água, onde até 50% (cinquenta por cento) do total de área de praça poderá ser alocada na faixa de Preservação Permanente situada acima dos 30 (trinta) metros, desde que atendidos todos os requisitos dispostos no artigo anterior e salvo o casos das áreas de preservação permanente ou reservas florestais legais tenham as características mencionadas no parágrafo segundo do artigo 24, devendo o restante da área de praça constituir-se preferencialmente em um único lote.

Art. 27. - Os canteiros e os dispositivos de conexão viária não serão computados como praças, e, sim, como parte do arruamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR
CNPJ/MF 76.958.974/0001-44
FONE (43) 3151 – 1122

Art. 28. - O Município não poderá alienar, em nenhuma hipótese, as áreas públicas previstas para implantação de praças, nem outorgar Concessão de Direito Real de Uso, devendo assegurar-lhe o uso recreacional adequado.

SEÇÃO III

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

Subseção I

Das áreas de preservação permanente

Art. 29. - Em quaisquer modalidades de parcelamento do solo urbano, o Poder Executivo municipal exigirá do proprietário, a transferência sem ônus ao Município, das Áreas de Preservação Permanente e das Reservas Florestais Legais instituídas pela Legislação Federal vigente.

Art. 30.- Para fins desta Lei, as Reservas Florestais Legais na área urbana, são aquelas registradas como tal e ficam declaradas como Áreas de Preservação Permanente.

Art. 31. - Ao longo dos cursos d'água naturais correntes ou intermitentes, no entorno de nascentes, lagos e lagoas naturais, as Áreas de Preservação Permanente deverão observar os seguintes requisitos:

I - As dimensões das Áreas de Preservação Permanente situadas ao longo dos cursos de água, nascentes, lagos e lagoas naturais, em glebas legalmente já parceladas para fins urbanos, nos termos da legislação federal e municipal, são aquelas vigentes à época do parcelamento do solo urbano;

II - Em Áreas de Preservação Permanente situadas ao longo dos cursos de água, nascentes, lagos e lagoas naturais, em glebas ainda não parceladas para fins urbanos, a largura mínima a ser obedecida é de 50 (cinquenta) metros para cada lado dos mesmos, contados a partir das margens georreferenciadas no levantamento planialtimétrico, conforme Lei Federal 12651/2012 e Lei Estadual 11.054/1995.

Subseção II

Das faixas de domínio

Art. 32. - Deverá ser reservada uma faixa de domínio ao longo das rodovias, estradas, linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão ou outros serviços especiais em rede, com as seguintes dimensões:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR
CNPJ/MF 76.958.974/0001-44
FONE (43) 3151 – 1122

I - Rodovia estadual: faixa de domínio, de acordo com as especificações do serviço DNIT e do DER;

II - Proteção de dutovias e/ou canalizações em galerias ou emissários de águas pluviais, água potável e/ou de esgoto: faixa com largura mínima a ser definida o Poder Executivo municipal observadas as exigências da concessionária do serviço público, quando for o caso;

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

IV - Estradas municipais na Macrozona Rural: A faixa de domínio, medida a partir do seu eixo, de no mínimo 6,00 (seis) metros para cada lado, totalizando 12,00 (doze) metros, independentemente da largura da estrada.

§1º Ao longo das faixas de domínio da Rodovia Estadual, deverá ser reservado faixa não edificável de, no mínimo, 5,00 (cinco) metros de cada lado, nos termos da Lei Federal Nº 13.913 de 25 de novembro de 2019 que alterou a Lei Federal Nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

§2º Para as edificações existentes localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, a faixa não edificável deverá atender ao parâmetro urbanístico de recuo frontal previsto na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

SEÇÃO IV

Da Infraestrutura básica, Obras e Serviços do Parcelamento do Solo Urbano de Glebas na Modalidade Loteamento

Subseção I

Da infraestrutura básica, obras e serviços a serem executados pelo proprietário

Art. 33. - Qualquer parcelamento do solo urbano de glebas, com exceção aos casos previstos nesta Lei, deverá ser dotado, pelo proprietário, no mínimo de:

I - Demarcação, abertura e terraplenagem das vias de circulação e demais logradouros públicos, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

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

III - Obras complementares necessárias à contenção da erosão;

IV - Obras complementares que garantam o escoamento adequado das águas das chuvas, evitando o comprometimento dos imóveis vizinhos;

V - Implantação de guias em todos os logradouros públicos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

VI - Implantação de sarjetas em todos os logradouros públicos;

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

VII - Instalação de sistema de distribuição de água potável de acordo com as Normas da Concessionária dos Serviços;

IX - Instalação de sistema de esgotamento sanitário de acordo com as Normas da Concessionária dos Serviços (quando for o caso);

X - Instalação da rede de transmissão e distribuição de energia elétrica e de iluminação pública nos termos desta Lei e das Normas da Concessionária dos Serviços;

XI - Arborização e ajardinamento das vias e logradouros públicos;

XII - Recobrimento vegetal de cortes, taludes e proteção de encostas;

XIII - Implantação e/ou reconstrução de mata ciliar;

XIV - Pavimentação das vias em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ) conforme exigência da Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico e decreto do Poder Executivo municipal aplicável à matéria;

XV - Projeto do passeio público das vias obedecidas as dimensões estabelecidas na Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico e em conformidade com a NBR 9050 de 2020 – Norma de Acessibilidade – e nos padrões estabelecidos por decreto do Poder Executivo municipal, no prazo de 90 (noventa) dias contados a partir da vigência desta Lei;

XVI - Rampas para pessoas portadoras de necessidades especiais, localizadas nas esquinas das quadras das vias em conformidade com a NBR 9050 de 2020 – Norma de Acessibilidade ou sucedâneas e nos padrões estabelecidos por decreto do Poder Executivo municipal no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da vigência desta Lei;

XVII - Construção de pontes e/ou transposições nos fundos de vale, com dimensões a serem definidas pelo Poder Executivo Municipal, quando estiverem previstas como via projetada pela Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico e/ou pelas diretrizes gerais de parcelamento do solo;

XVIII - Sinalização de trânsito horizontal e vertical;

XIX - Placas denominativas das vias públicas em padrões definidos por decreto do Poder Executivo Municipal no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da vigência desta Lei;

§1º O Poder Executivo Municipal, por meio de decreto, poderá estabelecer outras exigências ou recomendações relacionadas a obras, serviços ou especificações necessárias a salubridade, qualidade e segurança do empreendimento e da população.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

§2º A construção de pontes ou transposição em fundo de vale, de que trata o inciso XVII do Artigo, será exigida do proprietário nos seguintes casos:

- a - Quando for o único meio de acesso à área a ser parcelada;
- b - Para interligar a área a ser parcelada com áreas já inseridas no perímetro urbano, parceladas e consolidadas;
- c - Para interligar a área a ser parcelada com áreas próximas, quando for possível o rateio de custos com os proprietários vizinhos interessados, que serão beneficiados com a obra, podendo a ponte ou transposição ser executada em pista simples nas dimensões definidas ao Poder Executivo Municipal.

§3º A iluminação de que trata o Inciso X do Artigo deverá ser em lâmpada com tecnologia de eficiência energética, economia e luminância comprovada.

§4º A iluminação de que trata o Inciso X do Artigo deverá ser calculada de acordo com a NBR -5101 de 2012 – Iluminação Pública.

Subseção II

Das recomendações e requisitos para a execução da infraestrutura básica, obras e serviços

Art. 34. - Deverão ser atendidas, na execução da infraestrutura básica, obras e serviços, no mínimo, as seguintes recomendações e requisitos:

I - As redes de abastecimento de água potável e de coleta de esgotos sanitários (quando for o caso) deverão contemplar as áreas públicas com, no mínimo, um ponto de ligação, segundo critérios do Poder Executivo Municipal.

II - Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento prévio do Poder Executivo Municipal e anuência do Instituto Água e Terra do Paraná – IAT.

III - Sempre que a boa técnica recomendar, o sistema de manejo de águas pluviais deverá ser dotado de bacia de acumulação e amortecimento, devidamente isolada, revestida com vegetação, possuindo sistema de retenção de resíduos em ponto anterior ao dissipador de energia, podendo localizar-se no interior das áreas de preservação permanente, desde que não implique na erradicação de vegetação arbórea nativa.

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

V - Devido às características do relevo, sempre que a boa técnica recomendar, deverá ser priorizado a implantação de vias de circulação nos talwegues naturais do terreno garantindo, nestes pontos críticos, o eficiente escoamento das águas pluviais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

VI - As placas denominativas das vias públicas deverão ser implantadas nas esquinas das quadras, seguindo os critérios e especificações estabelecidos pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 35. - O Poder Executivo Municipal poderá instituir, por decreto, recomendações ou requisitos adicionais referentes a infraestrutura básica, obras e serviços exigidos por esta Lei.

CAPÍTULO V

Das Diretrizes Gerais para o Parcelamento do Solo Urbano de Glebas na Modalidade Loteamento

Art. 36. - Para solicitar as diretrizes de parcelamento do solo, o proprietário, deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal, por meio de requerimento endereçado ao Prefeito Municipal, sob o título de Diretrizes Gerais, que defina as condições e as exigências para o parcelamento do solo, apresentando para este fim os seguintes documentos:

I - Certidão da matrícula do imóvel em nome do requerente, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, atualizada no máximo de 90 (noventa) dias, sem cláusula restritiva e com baixa no INCRA, ressalvado o disposto no §4º do art. 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

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

III - Certidão negativa de ônus reais relativos ao imóvel;

IV - Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

V - Descrição dos usos anteriores, como depósito de resíduo, indústria, agricultura e similares;

VI - Indicação da existência nas adjacências da gleba de atividade geradora de poluição que impeça condições sanitárias adequadas à vida humana;

VII - Planta de situação da gleba, em escala apropriada em relação à cidade, indicando as principais vias de acesso;

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

A - Na escala 1:1.000 (um por mil) ou 1:500 (um por quinhentos) podendo, em razão da complexidade do projeto, serem exigidas plantas adicionais em escalas diferentes, a critério do Poder Executivo municipal;

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

IX - As plantas de levantamento topográfico e planialtimétrico cadastral da gleba, exigidas no inciso anterior, deverão conter:

A - Divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;

B - A poligonal levantada, seus respectivos ângulos, rumos, azimutes e distâncias calculadas, bem como as coordenadas de cada um dos vértices;

C - Curvas de nível de metro em metro, com destaque para o caminhamento dos talvegues;

D - Carta de declividade com destaque para declividades iguais ou superiores a 30% (trinta por cento);

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

F - Rodovias e estradas nas adjacências;

G - Vegetação existente, com indicação das árvores significativas, matas nativas, áreas de preservação permanente e reservas florestais legais;

H - Perímetro das áreas de amortecimento de unidades de conservação, de estação de tratamento de esgoto e de aterros sanitários;

I - Cursos de água correntes ou intermitentes, nascentes, lagos e lagoas naturais, represas, várzeas e demais linhas de manejo;

J - Locais alagadiços ou sujeitos à inundação, destacando a cota de maior inundação;

K - Localização de eventuais afloramentos de rocha ou condições geológicas não aconselháveis à edificação;

L - Existência de áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana;

M - Perímetro das eventuais construções ou benfeitorias existentes;

N - Servidões e/ou faixas diversas de domínio;

O - Equipamentos urbanos existentes nas adjacências tais como os de manejo de águas pluviais, dutos, esgoto, água potável, transmissão de energia elétrica de alta tensão;

P - Equipamentos comunitários e serviços públicos já existentes nas adjacências.

X - Croqui preliminar do parcelamento do solo pretendido, indicando o traçado e as áreas de vias, áreas das quadras, áreas públicas e demais áreas;

XI - Característica das zonas ou zona de uso e ocupação predominantes, a que o parcelamento do solo se destina;

XII - Laudo de sondagem e percolação do solo, contendo:

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

B - Documentação fotográfica da região de cada furo, para facilitar a identificação em campo;

C - Furos de, no mínimo, 6 (seis) metros de profundidade ou até o topo da rocha sã;

D - Indicação do nível do lençol freático;

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

F - Detecção de áreas aterradas com material nocivo à saúde ou suspeita de contaminação;

G - Demais exigências do Poder Executivo municipal.

XIII - Carta de viabilidade de fornecimento de energia elétrica expedida pela Concessionária local;

XIV - Carta de viabilidade de atendimento de rede de água e de esgoto (quando for o caso) expedida pela Concessionária local;

XV - Outros documentos, plantas, laudos, relatórios e informações que possam interessar, a critério do Poder Executivo municipal.

Art. 37. - Todos os documentos e plantas, relacionados no artigo anterior, deverão ser entregues em 04 (quatro) vias, e mais uma em arquivo digital na extensão dwg-dxf e pdf e as demais impressas, e deverão ser assinados pelo proprietário, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART perante o CREA ou os Registros de Responsabilidade Técnica - RRT perante o CAU.

Art. 38. - O Poder Executivo municipal, em conformidade com os institutos legais federal, estadual e municipal, expedirá por meio de documentos hábeis, as diretrizes gerais a serem obedecidas pelo proprietário, fixando:

I - As vias de circulação existentes, as previstas na Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico, demais vias a critério do Poder Público municipal, seus traçados, prolongamentos e respectivas dimensões;

II - As características gerais do parcelamento em relação ao uso e ocupação do solo, definidos pela Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;

III - As áreas a serem transferidas ao Município a título de áreas públicas;

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

V - Os equipamentos comunitários, a infraestrutura básica, obras e serviços que deverão ser executados pelo proprietário, de acordo com esta Lei;

VI - Outras diretrizes que o Poder Executivo municipal julgar necessárias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

Art. 39. - As diretrizes gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas.

Art. 40. - O prazo máximo para o fornecimento das diretrizes gerais ao proprietário é de 90 (noventa) dias, contados a partir da data do (s) protocolo (s) do requerimento e da entrega de todos os documentos exigidos pelo Poder Executivo municipal.

CAPÍTULO VI

Do Projeto de Parcelamento do Solo Urbano de Glebas na Modalidade Loteamento

Art. 41.- O Projeto de Parcelamento do Solo compõe-se de:

- I - Projeto Urbanístico;
- II - Memoriais Descritivos;
- III - Projetos Complementares;
- IV - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;
- V - Do cronograma da infraestrutura básica, obras e serviços;
- VI - Das garantias de execução;
- VII - Modelo de contrato.

SEÇÃO I

Do Projeto Urbanístico

Art. 42. - Cumprida a etapa da expedição das Diretrizes Gerais, o proprietário solicitará, através de requerimento endereçado ao Prefeito Municipal, a análise do Projeto Urbanístico, anexando para este fim:

- I - A licença do Instituto Água e Terra do Paraná – IAT;
- II - O Projeto Urbanístico nos termos do artigo seguinte.

Art. 43. - O Projeto Urbanístico apresentado em plantas, desenhos e informações, deverá ser entregue em 04 (quatro) vias, e mais uma em arquivo digital na extensão dwg-dxf e pdf e as demais impressas em papel, na escala 1:1000 (um por mil), contendo no mínimo:

- I - Orientação magnética e verdadeira do Norte; mês e ano do levantamento topográfico;
- II - Identificação dos pontos georreferenciados das divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas, com apresentação das referências de nível;
- III - Sistema de vias existentes e projetadas com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

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

A - Longitudinal: Escala horizontal 1:1.000 (um por mil) e Escala vertical 1:100 (um por cem);

B - Transversal: Escala 1:100 (um por cem);

V - Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1 (um) metro;

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

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

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

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

A - Total da área da gleba;

B - Total da área loteável;

C - Total de lotes;

D - Total da área dos lotes;

E - Total da área das vias, onde se incluem canteiros centrais e passeios públicos;

F - Total das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários;

G - Total das áreas destinadas às praças;

H - Total das Áreas de Preservação Permanente;

I - Total das Áreas de Reservas Florestais Legais;

J - Total das Áreas Não Edificáveis.

Art. 44. - O Projeto Urbanístico deverá ser assinado pelo proprietário e pelos responsáveis técnicos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART perante o CREA ou Registros de Responsabilidade Técnica - RRT perante o CAU.

SEÇÃO II

Dos Memoriais Descritivos

Art. 45. - O Memorial Descritivo será composto de:

I - Memorial descritivo do parcelamento do solo;

II - Memorial descritivo das vias;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

III - Memorial descritivo de cada lote, inclusive aqueles que serão transferidos ao Município a título de Áreas Públicas.

Art. 46. - Memorial Descritivo do parcelamento do solo com, no mínimo, as seguintes informações:

I - Identificação contendo:

a - Nome do empreendimento;

b - Proprietário;

c - Autor do projeto e responsável técnico.

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

a - Cursos de água correntes ou intermitentes, nascentes, lagos e lagoas naturais, represas, várzeas e demais linhas de manejo natural;

b - Locais alagadiços ou sujeitos à inundação, indicando a cota de maior inundação;

b - Aterros com material nocivo à saúde ou áreas com suspeita de contaminação;

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

e - Afloramentos de rocha ou condições geológicas não aconselháveis à edificação;

f - Áreas de risco à ocupação;

g - Áreas de Preservação Permanente e Reservas Florestais Legais;

h - Áreas de amortecimento de unidades de conservação, de estação de tratamento de esgoto e de aterros sanitários;

i - Acessos principais a rodovias;

j - Usos anteriores tais como depósito de resíduo, indústria, agricultura e similares;

k - Construções existentes a demolir ou a preservar;

l - Característica das zonas ou zona de uso e ocupação predominantes, a que o parcelamento do solo se destina.

III - Equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos já existentes nas adjacências e o que serão implantados.

Art. 47. - O Memorial Descritivo das vias, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais e rumos.

Art. 48. - O Memorial Descritivo de cada lote, inclusive aqueles que serão transferidos ao Município a título de Áreas Públicas, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais e rumos.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

Art. 49. - O Memorial Descritivo deverá ser apresentado em 04 (quatro) vias, e mais uma em arquivo digital na extensão doc xls sendo uma delas em mídia digital e os demais impressos em papel, devidamente assinado pelo responsável técnico com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART perante o CREA ou os Registros de Responsabilidade Técnica - RRT perante o CAU.

SEÇÃO III

Dos Projetos Complementares

Art. 50. - Os Projetos da infraestrutura básica, obras e serviços complementares, exigidos no Capítulo IV desta Lei, serão constituídos, no mínimo, pelos seguintes:

I - Projeto de pavimentação das vias, de acordo com as normas estabelecidas na Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico e em decreto do Poder Executivo municipal aplicável à matéria.

II - Projeto do passeio público das vias obedecidas as dimensões estabelecidas na Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico e em conformidade com a NBR 9050 de 2020 – Norma de Acessibilidade – e nos padrões estabelecidos por decreto do Poder Executivo municipal, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da vigência desta Lei;

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

IV - Projeto de obras necessárias à contenção da erosão;

V - Projeto de mureta, no mínimo 50 (cinquenta) centímetros de altura, no alinhamento predial dos lotes situados em vias de circulação definidas pelo Grupo Técnico Permanente;

VI - Projeto do sistema de abastecimento de água potável de acordo com as Normas da Concessionária dos Serviços;

VII - Projeto do sistema de esgoto (quando for caso) de acordo com as Normas da Concessionária dos Serviços;

VIII - Projeto do sistema de transmissão e distribuição de energia elétrica e iluminação pública nos termos desta Lei e de acordo com as Normas da Concessionária dos Serviços;

IX - Projeto de arborização, em conformidade com o plano municipal de urbanização e ajardinamento das vias e logradouros públicos;

X - Projeto de recobrimento vegetal de cortes, taludes e proteção de encostas;

XI - Projeto de implantação e/ou reconstituição de mata ciliar;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

XII - Projeto de sinalização de trânsito, horizontal e vertical, seguindo os critérios e especificações estabelecidas pelo Contran;

XIII - Projeto de pontes e transposições nos fundos de vale, nos termos desta Lei, quando estiverem previstas como via projetada pela Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico e/ou pelas Diretrizes Gerais de parcelamento do solo, expedidas pelo Poder Executivo municipal;

XIV - Projetos de placas denominativas das vias públicas;

XV - Outros projetos de infraestrutura básica, obras e serviços complementares que o Poder Executivo municipal julgar necessárias ou decorrentes de medidas mitigatórias ou compensatórias impostas pelo EIV/RIV e/ou pelo CMCA.

Art. 51. - Os projetos complementares deverão ser aprovados pelos órgãos competentes e concessionárias dos serviços públicos, quando for o caso.

Art. 52. - Cada projeto complementar far-se-á acompanhar de memorial descritivo e de outros documentos julgados necessários pelo Poder Executivo municipal em, no mínimo, 03 (três) vias, sendo uma delas em mídia digital e as demais impressas e de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, devidamente assinadas pelo proprietário e pelos responsáveis técnicos com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART perante o CREA ou Registros de Responsabilidade Técnica - RRT perante o CAU.

SEÇÃO IV

Do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 53. - A seu critério, a título de precaução e de prevenção, o Grupo Técnico Permanente poderá exigir que o projeto de parcelamento do solo de que trata o presente Capítulo, se faça acompanhar do Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos do Artigo 37 da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto das Cidades, e da Lei Específica e Complementar de Zoneamento de Uso e Ocupação de Propriedades Urbanas e Rurais.

Art. 54. - O EIV/RIV indicará, quando for o caso, medidas mitigadoras ou compensatórias:

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

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

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

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

III - Investimentos em infraestrutura básica;

IV - Saneamento básico;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

V - Mobilidade urbana;

VI - Recuperação e conservação ambiental.

Art. 55. - É requisito para aprovação do parcelamento do solo a não existência de impactos à vizinhança e à qualidade de vida da população na área de abrangência do empreendimento, salvo se as medidas mitigadoras e/ou compensatórias, definidas pelo EIV/RIV, forem aceitas pelo Conselho Municipal da Cidade.

Parágrafo Único - A infraestrutura básica, obras, serviços e investimentos visando sanar ou compensar os impactos constatados pelo EIV/RIV, pelo Poder Executivo municipal e pelo Conselho Municipal da Cidade, deverão obrigatoriamente constar no Termo de Compromisso definido na presente Lei.

SEÇÃO V

Do Cronograma da Infraestrutura Básica, Obras e Serviços

Art. 56. - Juntamente com os projetos complementares, o proprietário encaminhará o cronograma físico-financeiro de execução da infraestrutura básica, obras e serviços.

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

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

II - As obras já tenham sido iniciadas;

III - Apresente novo cronograma físico-financeiro de execução atualizado;

IV - Apresente licença, vigente, emitida pelo Instituto Água e Terra do Paraná – IAT.

§2º A concessão de prorrogação de prazos, de que trata o parágrafo anterior, será concedida por meio de decreto, expedido pelo Poder Executivo municipal, após:

I - Parecer do responsável técnico pela fiscalização da infraestrutura básica, obras e serviços, instituído por portaria do poder executivo;

II - Apreciação e deliberação do Urbano do Poder Executivo municipal.

Art. 57. - No caso de negativa da solicitação de prorrogação deverão ser tomadas as providências apresentadas na seção seguinte, que trata das Garantias de Execução.

SEÇÃO VI

Das Garantias de Execução



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

Art. 58. - Para garantia de execução da infraestrutura básica, obras e serviços, serão hipotecados de primeiro grau, lotes do parcelamento do solo ou outros imóveis do proprietário no Município, sendo que:

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

II - Os imóveis apresentados em garantia serão avaliados por equipe técnica, nomeada por meio de decreto do Poder Executivo municipal;

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

Art. 59. - A critério do Poder Executivo municipal, poderá ser aceita caução fidejussória em substituição às partes do parcelamento do solo de que trata o artigo anterior, a título de garantia da execução da infraestrutura básica, obras e serviços exigidos.

Parágrafo Único - A aceitação da caução fidejussória fica condicionada à demonstração de idoneidade, por meio de prova documental de que o fiador possui patrimônio disponível suficiente para a garantia de que trata o caput, ressalvada a hipótese de fiança bancária.

Art. 60. - Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido concluídas a infraestrutura básica, obras e serviços exigidos para o parcelamento do solo, o Poder Executivo municipal poderá executá-los e para isto promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os imóveis hipotecados ou, quando for o caso, para dispor dos recursos da caução fidejussória.

SEÇÃO VII

Modelo de Contrato

Art. 61. - O modelo de Contrato de Compra e Venda a ser utilizado deverá ser entregue, em no mínimo em 04 (quatro) vias, e mais uma em arquivo digital na extensão doc xls e as demais impressas em papel, em acordo com as exigências do Poder Executivo municipal, e com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e demais legislações aplicáveis a matéria.

CAPÍTULO VII

Da Aprovação do Parcelamento do Solo Urbano de Glebas na Modalidade de Loteamento

SEÇÃO I

Da Análise e Expedição de Comunicado



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

Art. 62. - Recebido o projeto de parcelamento do solo com todos os elementos descritos no Capítulo VI, o Poder Executivo municipal analisará o projeto considerando:

- I - As Diretrizes Gerais expedidas;
- II - As análises e conclusões do EIV/RIV;
- III - As exigências das leis complementares à Lei do Plano Diretor Municipal;
- IV - Demais institutos legais de âmbito estadual e federal aplicáveis.

§1º O Poder Executivo municipal, procederá, no prazo de 30 (trinta) dias, o exame do Projeto de Parcelamento do Solo Urbano e poderá exigir correções.

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

Art. 63. - Cumprida a etapa de análise, o proprietário deverá apresentar, através de requerimento endereçado ao Prefeito Municipal, solicitação de aprovação do Projeto de Parcelamento do Solo, anexando para este fim:

I - Todos os documentos do Projeto Urbanístico em no mínimo em 04 (quatro) vias, e mais uma em arquivo digital na extensão dwg-dxf e pdf e as demais impressas, sendo uma delas em arquivo digital, com a assinatura do proprietário, dos responsáveis técnicos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART perante o CREA ou os Registros de Responsabilidade Técnica - RRT perante o CAU;

II - Projetos complementares aprovados nas concessionárias concernentes, em no mínimo 3 (três) vias, sendo uma delas em arquivo digital e as demais impressas;

III - Licença do Instituto Água e Terra do Paraná – IAT;

IV - Certidão da matrícula do imóvel em nome do requerente, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, atualizada no máximo de 90 (noventa) dias, sem cláusula restritiva e com baixa no INCRA, ressalvado o disposto no §4º do art. 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

V - Certidão negativa de ônus reais relativos ao imóvel;

VI - Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

V - Garantia de execução da infraestrutura básica, obras e serviços, sem qualquer ônus para o Município, podendo ser uma das seguintes, a critério do Poder Executivo municipal:

a - Hipoteca de primeiro grau das partes do parcelamento do solo;

b - Averbação de outros imóveis do proprietário localizados no Município;

c - Documento hábil de caução fidejussória.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

Art. 64. - O Poder Executivo municipal, disporá de 60 (sessenta) dias para publicar em jornais de circulação local ou regional, as características e condições gerais do parcelamento do solo que será implantado, contados a partir da data da entrega de todos os documentos concernentes ao pedido de aprovação.

SEÇÃO II

Do Termo de Compromisso

Art. 65. - Decorridos quinze dias da publicação a que se refere o artigo anterior, e estando o Projeto de Parcelamento do Solo, em acordo com as exigências técnicas e legais, será assinado pelo proprietário e pelo Poder Executivo municipal, Termo de Compromisso com reconhecimento de firma, onde o proprietário se obriga a, no mínimo:

I - Transferir ao município, toda a infraestrutura básica, obras e serviços exigidos;

II - Transferir ao município, as áreas a título de áreas públicas de que trata esta Lei, mediante o registro em matrícula no Registro de Imóveis;

III - Constar a infraestrutura básica, obras e serviços que o proprietário se obriga a executar, inclusive as resultantes da análise do EIV/RIV pelo Conselho Municipal da Cidade;

IV - Executar a infraestrutura básica, obras e serviços conforme cronograma físico-financeiro de execução, observando o prazo de 02 (dois) anos, sendo possível a prorrogação por mais 02 (dois) anos para a conclusão das mesmas;

V - A comunicar por meio de requerimento endereçado ao Poder Executivo municipal, o início e o término de cada etapa de infraestrutura básica, obras e serviços constantes do cronograma físico-financeiro de execução;

VI - A apresentar as anotações de responsabilidade técnica pela execução da infraestrutura básica, obras e serviços, quando da solicitação do alvará para início de cada etapa correspondente;

VII - A não transacionar, por qualquer instrumento, os imóveis hipotecados, dados como garantia da execução da infraestrutura básica, obras e serviços;

VIII - A utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme as exigências do Poder Executivo municipal, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e demais legislações aplicáveis a matéria;

IX - Sujeitar-se à fiscalização pública municipal e/ou de órgãos competentes do Estado do Paraná;

SEÇÃO III

Da Aprovação do Projeto de Parcelamento do Solo



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

Art. 66. - Assinado o Termo de Compromisso, será aprovado o Projeto de Parcelamento do Solo e deferido o processo.

Parágrafo Único - Aprovado o Projeto do Parcelamento do Solo, o Poder Executivo municipal expedirá Portaria de Nomeação do responsável técnico pela fiscalização da implantação do parcelamento do solo e da execução da infraestrutura básica, obras e serviços.

Art. 67. - Após a publicação do Decreto de Nomeação do responsável técnico pela fiscalização, o Poder Executivo municipal expedirá o Decreto de Aprovação do Projeto de Parcelamento do Solo Urbano, e providenciará sua publicação.

Parágrafo Único. No Decreto de Aprovação do Projeto de Parcelamento do Solo Urbano deverão constar as condições em que o mesmo é autorizado, contendo no mínimo:

- I - Menção ao Termo de Compromisso firmado entre as partes;
- II - As áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro;
- III - O quadro estatístico de áreas do parcelamento do solo;
- IV - A infraestrutura básica, obras e serviços a serem executadas;
- V - Os prazos de execução da infraestrutura básica, obras e serviços;
- VI - O responsável técnico do Poder Executivo municipal designado para fiscalização da infraestrutura básica, obras e serviços;
- VII - As zonas de uso e ocupação do solo predominantes nas quais estão inseridos os lotes;
- VIII - Lotes caucionados, quando for o caso.

Art. 68. - Após a publicação do Decreto de Aprovação do Parcelamento do Solo Urbano, o Poder Executivo municipal expedirá o Alvará de Licença de Execução.

Parágrafo Único - Após a publicação do Decreto de Aprovação do Projeto de Parcelamento do Solo Urbano e expedição do Alvará de Licença de Execução, iniciar-se-á contagem do prazo, definido no cronograma físico/financeiro de execução da infraestrutura básica, obras e serviços.

Art. 69. - Após a publicação do Decreto de Aprovação do Projeto de Parcelamento do Solo Urbano e a expedição do Alvará de Licença, o proprietário deverá submetê-lo ao Registro de Imóveis, de acordo com as exigências das leis federais n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999 e demais legislações e normas de âmbito federal, estadual ou municipal aplicáveis à matéria, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR
CNPJ/MF 76.958.974/0001-44
FONE (43) 3151 – 1122

Art. 70. - Quando houver alterações, antes do registro do parcelamento do solo e início de execução da infraestrutura básica, obras e serviços, o projeto será reexaminado observando-se os requisitos e disposições desta Lei e os constantes do Decreto de Aprovação, publicando-se novo decreto com a expedição de novo Alvará de Licença, mediante pagamento de nova taxa de aprovação.

SEÇÃO IV

Da Execução do Parcelamento do Solo

Art. 71. - O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma físico-financeiro de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 72. - Toda e qualquer alteração que venha ser necessária nos projetos em razão da execução, deverão ser comunicadas à fiscalização e somente após a autorização do Poder Executivo municipal, o proprietário poderá executá-la, acompanhada do projeto corrigido e com as respectivas anotações de responsabilidade técnica.

Art. 73. - O responsável técnico pela fiscalização remeterá, mensalmente, o Poder Executivo municipal, relatório de acompanhamento da execução da infraestrutura básica, obras e serviços, indicando a sua evolução gradual, os percentuais concluídos em relação ao cronograma físico-financeiro de execução, as observações relativas aos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos mesmos e a observância das normas de segurança.

SEÇÃO V

Da Liberação do Parcelamento do Solo

Art. 74. - Uma vez realizadas toda a infraestrutura básica, obras e serviços exigidos para o parcelamento do solo constantes do Termo de Compromisso, o proprietário deverá solicitar por meio de requerimento ao Poder Executivo municipal, a Liberação do Parcelamento do Solo e das hipotecas concernentes, anexando para tanto a seguinte documentação:

I - Carta de recebimento das redes de água, de esgoto (quando for o caso) e de energia elétrica por parte das concessionárias competentes;

II - Laudo técnico que ateste que a pavimentação foi executada de acordo com as normas estabelecidas, assinado por profissional habilitado perante o CREA ou CAU, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;

III - Projetos em “As Built” de todos os serviços que porventura tenham sido alterados em 04 (quatro) vias, e mais uma em arquivo digital na extensão dwg-dxf e pdf e as demais impressas e



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

assinadas pelo proprietário e pelos responsáveis técnicos, Anotações de Responsabilidades Técnicas - ART perante o CREA ou Registros de Responsabilidade Técnica - RRT perante o CAU;

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

V - Outros documentos e informações exigidas em portaria do Poder Executivo municipal.

Art. 75. - Diante da solicitação do proprietário, de que trata o artigo anterior, o técnico do Poder Executivo municipal responsável pela fiscalização, providenciará Laudo de Vistoria, que ateste a conclusão de toda a infraestrutura básica, obras e serviços constantes do Termo de Compromisso.

Parágrafo Único - Havendo divergências entre os projetos apresentados e o executado, o proprietário será intimado a efetuar as correções.

Art. 76. - Após constatado, pelo responsável técnico pela fiscalização o atendimento de todas as exigências para o Parcelamento do Solo, o Poder Executivo municipal providenciará a publicação do Decreto de Liberação do Loteamento, com a baixa das garantias dadas, com o encerramento do Termo de Compromisso e com a liberação dos lotes para as construções.

CAPÍTULO VIII

Do Loteamento de Acesso Controlado

SEÇÃO I

Dos requisitos gerais

Art. 77. - Será admitido Loteamento de Acesso Controlado desde que atenda, cumulativamente, a todas as exigências, recomendações, requisitos urbanísticos e procedimentos administrativos prescritos nesta Lei para parcelamento do solo em glebas na modalidade de Loteamento.

Art. 78. - Todas as edificações, inclusive as de uso comum, que vierem a ser construídas no Loteamento de Acesso Controlado, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo Poder Executivo municipal, aplicando-se as normas definidas pelas Leis Específicas e Complementares à Lei do Plano Diretor Municipal, em especial as Leis específicas e complementares de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano e de Edificações e Obras do Município.

SEÇÃO II

Das áreas a serem transferidas ao Município a título de Áreas Públicas

Art. 79. - Ao Município será transferido a título de Área Pública, no mínimo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

I - Área circundada por via pública de 7,5% (sete e meio por cento) da área loteável, destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - Área circundada por via pública de 7,5% (sete e meio por cento) da área loteável, destinada a praças;

III - A totalidade das áreas de vias públicas externas ao Loteamento de Acesso Controlado;

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

V - A totalidade das Áreas de Reserva Florestal Legal averbadas, quando houver;

VI - A totalidade das Áreas Não Edificáveis, quando houver.

§1º A totalidade das áreas a serem transferidas ao Município, relacionadas nos incisos I à IV do presente artigo, deverão estar localizadas fora do perímetro de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado.

§2º A totalidade das áreas a serem transferidas relacionadas nos incisos V e VI do presente artigo deverá, quando possível, estar localizada fora do perímetro de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado.

Art. 80. - As Áreas de Preservação Permanente e as áreas destinadas às praças e a construção de equipamento urbano e/ou comunitário não poderão, a qualquer pretexto, ser objeto de Concessão de Direito Real de Uso.

Art. 81. - Outros imóveis urbanos do proprietário no Município poderão ser transferidos ao Município para atender aos incisos I e II do Artigo 79, desde que em distância não superior a 400 (quatrocentos) metros de qualquer um dos lotes da gleba objeto de parcelamento já existam áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários que permitem atender o adensamento previsto decorrente do parcelamento da gleba em questão, sendo que:

I - Os imóveis urbanos a serem transferidos ao município em outra área urbana deverão localizar-se preferencialmente em áreas ocupadas por população de baixa renda, onde justificadamente exista a demanda por áreas públicas destinadas especialmente a equipamentos de saúde, educação, assistência social, recreação e lazer, proteção ambiental e praças;

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

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

IV - Os imóveis urbanos a serem transferidos ao município em outra área urbana serão avaliados e aprovados pelo Grupo Técnico Permanente e pelo Conselho Municipal da Cidade.

SEÇÃO III



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR
CNPJ/MF 76.958.974/0001-44
FONE (43) 3151 – 1122

Do Fechamento do Perímetro do Loteamento de Acesso Controlado

Art. 82. - Será admitido Loteamento de Acesso Controlado desde que não interfira no prolongamento das vias públicas existentes ou projetadas, previstas na Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico e outras a critério do Poder Executivo municipal.

Art. 83. - Os acessos ao loteamento de acesso controlado deverão ser feitos através de faixas de aceleração e desaceleração voltados preferencialmente para vias locais.

Art. 84. - O comprimento máximo da maior face do perímetro de fechamento com muro, cerca ou qualquer outro elemento de fechamento, não deverá exceder a 250 (duzentos e cinquenta) metros, sendo que este limite poderá ser alterado frente a necessidade de garantir maior continuidade de vias ou mesmo para harmonizar-se com o sistema viário básico existente ou projetado, sendo necessário nesses casos que seja aprovado pelo Conselho Municipal da Cidade.

Art. 85. - Nas vias públicas arteriais e coletoras dos Loteamentos de Acesso Controlado não poderá ser construído muro ou cerca de fechamento no alinhamento predial, obrigando-se a existência de lotes com frente voltada diretamente para as vias em questão.

Art. 86. - Nas vias locais, preferencialmente, o muro, cerca ou qualquer outro elemento de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado não deverá estar voltado diretamente para vias públicas, devendo existir em seu perímetro, lotes com frentes abertas voltadas diretamente para essas vias.

§1º Excepcionalmente, desde que aprovado pelo Grupo Técnico Permanente vinculado ao Poder Executivo Municipal e pelo Conselho Municipal da Cidade, no máximo 50% (cinquenta por cento) do perímetro do Loteamento de Acesso Controlado poderá ser constituído de muro, cerca ou qualquer outro elemento de fechamento voltado diretamente para vias públicas, devendo existir no restante do seu perímetro, lotes externos com testada para vias públicas.

§2º Os locais onde o muro, cerca ou qualquer outro elemento de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado estiver diretamente voltado para via pública, estes deverão estar recuados 5,5 (cinco vírgula cinco) metros do meio-fio do logradouro, sendo 3 (três) metros destinados a passeio público e 2,5 (dois vírgula cinco) metros destinados a arborização e ajardinamento, com o objetivo de proteção da paisagem urbana.

§3º O muro, cerca ou qualquer outro elemento de fechamento do Loteamento de Acesso Controlado, quando voltado diretamente para via pública, não poderá ultrapassar a altura máxima de 3 (três) metros.

§4º As faces fechadas voltadas para vias públicas de 02 (dois) ou mais Loteamentos de Acesso Controlado contíguos, não poderão ser coincidentes.



SEÇÃO IV

Da Concessão do Direito Real de Uso

Art. 87. - Os proprietários de lotes do Loteamento de Acesso Controlado deverão oficializar uma entidade jurídica, organizada na forma de associação constituída por proprietários, titulares de direito ou moradores, para só então solicitar autorização para o fechamento e impor restrições de acesso, em conformidade com as leis federais n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e n. 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 88. - As Áreas Públicas internas ao Loteamento de Acesso Controlado poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, mediante outorga à associação de proprietários, titulares de direito ou moradores.

Parágrafo Único - Sob pena de nulidade, no prazo de 90 (noventa) dias, a Concessão de Direito Real de Uso deverá constar do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 89. - Do instrumento de concessão de direito real de uso deverá constar todos os encargos da associação constituída por proprietários, titulares de direito ou moradores, quanto a manutenção e conservação de, no mínimo, os seguintes bens públicos:

- I - Arborização de vias;
- II - Passeio público e calçada;
- III - Vias de circulação;
- IV - Sinalização de trânsito;
- V - Coleta e remoção de resíduo domiciliar e limpeza de vias, os quais deverão ser depositados em local próprio junto à portaria do loteamento;
- VI - Sistema de transmissão e distribuição de energia elétrica e Iluminação de vias pública;
- VII - Sistema de abastecimento de água e de coleta de esgotos domiciliares (quando for o caso);
- VIII - Sistema de manejo de águas pluviais;
- IX - Outros a critério do Poder Executivo municipal.

Art. 90. - A Concessão do Direito Real de Uso poderá ser rescindida unilateralmente pelo Poder Executivo municipal nos casos:

- I - De dissolução da entidade beneficiária;
- II - De alteração, sem permissão do Poder Executivo municipal, da finalidade das Áreas Públicas;
- III - Quando a associação constituída por proprietários, titulares de direito ou moradores se omitir dos serviços de conservação e manutenção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

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

V - Por motivo de interesse público.

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

§2º A perda da concessão do direito real de uso implicará na perda do caráter de loteamento de acesso controlado, ficando a associação constituída por proprietários, titulares de direito ou moradores responsáveis pela demolição de muro, cerca ou de qualquer outro elemento de fechamento, assim como a eliminação de todo e qualquer sistema de controle de acesso.

CAPÍTULO IX

Do Desmembramento

SEÇÃO I

Dos Requisitos Gerais

Art. 91. - O proprietário deverá solicitar, por meio de requerimento endereçado ao Prefeito Municipal, a aprovação do Projeto de Desmembramento, acompanhado de:

I - Certidão da matrícula do imóvel urbano em nome do requerente, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, atualizada no máximo de 90 (noventa) dias, sem cláusula restritiva e com baixa no INCRA, ressalvado o disposto no §4º do art. 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

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

III - Certidão negativa de ônus reais relativos ao imóvel;

IV - Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

V - Autorização do IAT-PR;

VI - Planta do Imóvel apresentada em cópia impressa sem rasura, na escala adequada, contendo no mínimo as seguintes informações:

a - As divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;

b - Localização dos cursos de água correntes ou intermitentes, nascentes, lagos e lagoas naturais, represas, várzeas e demais linhas de manejo;

c - Locais alagadiços ou sujeitos à inundação, destacando a cota de maior inundação;

d - Vegetação existente, com indicação das árvores significativas, matas nativas e reservas florestais legais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR
CNPJ/MF 76.958.974/0001-44
FONE (43) 3151 – 1122

- e - Áreas de Preservação Permanente;
- f - Construções existentes;
- g - Orientação do norte verdadeiro e magnético;
- h - Vias adjacentes e de acesso à gleba, destacando as vias oficiais de circulação indicando-se as suas larguras;
- i - Outras informações que possam interessar, a critério do Poder Executivo Municipal.

SEÇÃO II

Do Projeto de Desmembramento

Art. 92. - O Projeto de Desmembramento apresentado em plantas, desenhos e informações, deverá ser entregue em 04 (quatro) vias, e mais uma em arquivo digital na extensão dwg-dxf e pdf e as demais impressas em papel, sem rasuras, na escala adequada, contendo no mínimo:

- I - Situação atual e pretendida;
- II - Identificação dos novos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do Projeto;
- III - Quadro estatístico de áreas;
- IV - Memorial Descritivo do Desmembramento;
- V - Memorial descritivo de cada lote;
- VI - Outras informações que possam interessar, a critério do Poder Executivo municipal.

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

Art. 93. - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, os requisitos e disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem e, no que couber, todas as exigências, recomendações, requisitos urbanísticos e procedimentos administrativos desta Lei para parcelamento do solo na modalidade de Loteamento.

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO EM LOTES

Art. 94. - Para fins desta Lei são modalidades de parcelamento do solo em Lotes:

- I - Desdobro de Lote;
- II - Condomínio de Lotes em Lote;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

III - Condomínio de Lotes em Glebas Urbanas.

§1º Considera-se parcelamento do solo urbano na modalidade de Desdobro de Lote, a subdivisão de lote para formação de novos lotes, atendendo às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos estabelecidos na Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

§2º Considera-se parcelamento do solo urbano na modalidade de Condomínio de Lotes a subdivisão de lote em lotes destinados a edificação, com testada para vias de circulação e/ou logradouros internos privados, com partes designadas de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum dos condôminos, respeitados os requisitos e as dimensões mínimas estabelecidas pela Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico.

§3º Considera-se parcelamento do solo urbano na modalidade de Condomínio de Lotes em Glebas Urbanas aquele previsto simultaneamente ao loteamento ou desmembramento da gleba urbana, podendo ser apresentado em um único projeto e no mesmo processo administrativo observando-se nesse caso os mesmos requisitos, vedações, parâmetros, exigências, infraestrutura, obras, serviços, recomendações, diretrizes, projeto, memoriais e demais imposições previstas nesta Lei para loteamentos ou desmembramentos.

SEÇÃO I

Do Desdobro de Lote Subseção I Dos requisitos gerais

Art. 95. - Nos casos de Desdobro de Lote, o proprietário deverá requerer ao Prefeito Municipal a aprovação do respectivo Projeto, devendo para tal fim, anexar em seu requerimento, os seguintes documentos:

I - Certidão da matrícula do imóvel em nome do requerente, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, atualizada no máximo de 90 (noventa) dias, sem cláusula restritiva, ressalvado o disposto no §4º do artigo 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

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

III - Certidão negativa de ônus reais relativos ao imóvel;

IV - Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;
Planta do imóvel, apresentada em cópia sem rasura, na escala adequada, contendo no mínimo as seguintes informações:

a - As divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

b - Localização dos cursos de água correntes ou intermitentes, nascentes, lagos e lagoas naturais, represas, várzeas e demais linhas de manejo;

c - Locais alagadiços ou sujeitos à inundação, destacando a cota de maior inundação;

d - Vegetação existente, com indicação das árvores significativas, matas nativas e reservas florestais legais;

e - Áreas de Preservação Permanente;

f - Construções existentes;

g - Orientação do norte verdadeiro e magnético;

h - Vias adjacentes e de acesso ao lote, destacando as vias oficiais de circulação indicando-se as suas larguras;

i - Outras informações que possam interessar, a critério do Poder Executivo municipal.

V - Projeto de Desdobro de Lote apresentado em no mínimo, 04 (quatro) vias, e mais uma em arquivo digital na extensão doc xls impressas em papel, sem rasuras, na escala adequada, contendo no mínimo as seguintes informações:

a - Situação atual e pretendida;

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

c - Quadro estatístico de áreas;

d - Memorial descritivo de cada lote;

e - Certidão narrativa de edificações, contemplando os lotes resultantes do desdobro;

f - Outras informações que possam interessar, a critério do Poder Executivo municipal.

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

Art. 96. - O Desdobro de Lote que envolve lote sobre o qual incida via projetada, a área deste arruamento deverá ser transferida sem ônus ao Município.

Subseção II

Da aprovação

Art. 97. - Recebido o projeto de Desdobro com todos os elementos exigidos na subseção anterior, e estando o mesmo de acordo com normas aplicáveis, será aprovado para fins de averbação no Registro de Imóveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

Parágrafo Único - Somente após a averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Poder Executivo municipal poderá conceder licença para construção nos mesmos.

Art. 98. - A aprovação do Projeto de Desdobro de Lote, só poderá ocorrer quando os lotes desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 99. - Nos lotes já edificados, o desdobro de lote poderá ocorrer desde que, os lotes resultantes perfaçam áreas e frentes mínimas estabelecidas para a zona onde se situam, e as edificações existentes se constituam em prédios independentes, sem partes comuns.

Art. 100. - O prazo máximo para a aprovação do projeto de desdobro de lote será de 30 (trinta) dias após o proprietário ter cumprido todas as exigências do Poder Executivo municipal.

SEÇÃO II

Do Condomínio de Lotes

Subseção I

Do condomínio de Lotes em Lote

Art. 101. - Nos casos de Condomínio de Lotes em Lote, o proprietário deverá requerer ao Prefeito Municipal a aprovação do respectivo Projeto, aplicando-se, no que couber, os mesmos documentos, requisitos e exigências desta Lei para o Desdobro de Lote.

Art. 102. - Não será exigida a transferência de Áreas Públicas em Condomínio de Lotes constituído em lote resultante de parcelamento regular, salvo os casos de vias públicas projetadas e de Áreas de Preservação Permanente.

Parágrafo Único - No caso de Condomínio de Lotes em Lote, o Grupo Técnico Permanente poderá exigir a transferência complementar de área pública, constatada a necessidade, naqueles casos em que o lote original resultou de parcelamento do solo cuja transferência de área pública tenha sido inferior ao mínimo previsto nesta Lei, para equipamentos urbanos/comunitários e praças.

Art. 103. - Na implantação do Condomínio de Lotes em Lote, toda a infraestrutura básica, obra e serviços ficará a cargo do proprietário.

Art. 104. - Nos casos de muros ou cercas de fechamento do perímetro do Condomínio de Lotes em Lote, no que couber, aplicam-se as mesmas exigências do Loteamento de Acesso Controlado.

Art. 105. - No Condomínio de Lotes em Lote, a fração ideal da área comum de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada lote/unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios definidos no ato de instituição do condomínio.



Subseção II

Do condomínio de Lotes em Glebas Urbanas

Art. 106. - O condomínio de lotes poderá ser previsto simultaneamente ao loteamento ou desmembramento da gleba urbana, observando-se nesse caso os mesmos requisitos, vedações, parâmetros, exigências, infraestrutura, obras, serviços, recomendações, diretrizes, projeto, memoriais e demais imposições previstas nesta Lei para loteamentos ou desmembramentos.

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

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

Art. 107. - Ao município serão transferidas sem ônus, a título de áreas públicas, áreas destinadas a equipamentos urbanos/comunitários e praças de acordo com a Seção II do Capítulo IV calculadas exclusivamente sobre a área loteável da gleba e assim distribuídas:

I - Área circundada por via pública de 5% (cinco por cento) da área loteável, destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - Área circundada por via pública de 5% (cinco por cento) da área loteável, destinada a praças;

III - A totalidade das áreas de vias públicas externas ao condomínio de lotes;

IV - A totalidade das Áreas de Preservação Permanente, quando houver; A totalidade das Áreas de Reserva Florestal Legal averbadas, quando houver;

V - A totalidade das Áreas Não Edificáveis, quando houver.

§1º A totalidade das áreas a serem transferidas ao Município, relacionadas nos incisos I à IV do presente artigo, deverão estar localizadas fora do perímetro de fechamento do condomínio de lotes.

§2º A totalidade das áreas a serem transferidas relacionadas nos incisos V e VI do presente artigo deverá, quando possível, estar localizada fora do perímetro de fechamento do condomínio de lotes.

§3º Não serão consideradas áreas públicas e não se prestarão para o cálculo da área loteável as vias internas privadas do condomínio de lotes.

§4º É obrigatória a destinação de 5 (cinco por cento) de área loteável da gleba para fins de praça interna ao Condomínio de Lotes, considerada fração ideal dos condôminos.

Art. 108. - Outros imóveis urbanos do proprietário no Município poderão ser transferidos ao Município para atender aos incisos I e II do artigo anterior, desde que em distância não superior a 400



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR
CNPJ/MF 76.958.974/0001-44
FONE (43) 3151 – 1122

(quatrocentos) metros de qualquer um dos lotes da gleba objeto de parcelamento já existam áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários que permitem atender o adensamento previsto decorrente do parcelamento da gleba em questão, sendo que:

I - Os imóveis urbanos a serem transferidos ao município em outra área urbana deverão localizar-se preferencialmente em áreas ocupadas por população de baixa renda, onde justificadamente exista a demanda por áreas públicas destinadas especialmente a equipamentos de saúde, educação, assistência social, recreação e lazer, proteção ambiental e praças;

II - O valor dos imóveis urbanos a serem transferidos fora da gleba objeto do loteamento deverá corresponder, à época da análise, à pelo menos uma vez os valores das áreas da gleba que deu origem ao condomínio de lotes;

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

IV - Os imóveis urbanos a serem transferidos ao município em outras áreas urbana urbanas do município serão avaliados e aprovados pelo Grupo Técnico Permanente e pelo Conselho Municipal da Cidade.

Art. 109. - As Áreas de Preservação Permanente e as áreas destinadas às praças e a construção de equipamento urbano e/ou comunitário não poderão, a qualquer pretexto, ser objeto de Concessão de Direito Real de Uso.

Art. 110. - No que couber, aplicam-se aos condomínios de lotes em glebas urbanas, complementarmente às disposições desta Subseção, as mesmas exigências do condomínio de lotes em lote.

TÍTULO IV

DO REMEMBRAMENTO DE LOTES

CAPÍTULO I

Dos Requisitos Gerais

Art. 111. - Considera-se Remembramento o reagrupamento ou a unificação de lotes urbanos, até o limite das dimensões máximas estabelecidas na Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, desde que não interfira na continuidade do sistema viário existente e/ou projetado estabelecido pela Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico.

Parágrafo Único - No caso de Remembramento que envolva lote sobre o qual incida via projetada, a área deste arruamento deverá ser transferida, sem ônus, ao Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

Art. 112. - Nos casos de Remembramento, o proprietário deverá protocolar, através de requerimento endereçado ao Prefeito Municipal, a aprovação do respectivo Projeto, devendo para tal fim anexar os seguintes documentos:

I - Certidão da matrícula do imóvel em nome do requerente, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, atualizada no máximo de 90 (noventa) dias, sem cláusula restritiva, ressalvado o disposto no §4º do art. 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

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

III - Certidão negativa de ônus reais relativos ao imóvel;

IV - Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

V - Uma planta dos imóveis, apresentada em cópia sem rasura, na escala adequada, assinada pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto. Esta planta deverá conter no mínimo as seguintes informações:

VI - As divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

a - Localização dos cursos de água correntes ou intermitentes, nascentes, lagos e lagoas naturais, represas, várzeas e demais linhas de manejo;

b - Locais alagadiços ou sujeitos à inundação, destacando a cota de maior inundação;

c - Vegetação existente, com indicação das árvores significativas, matas nativas e reservas florestais;

d - Áreas de Preservação Permanente;

e - Construções existentes;

f - Orientação do norte verdadeiro e magnético;

g - Vias adjacentes e de acesso aos lotes, destacando as vias oficiais de circulação indicando-se as suas larguras;

h - Outras informações que possam interessar, a critério do Poder Executivo municipal.

VII - Projeto de Remembramento, no mínimo em 04 (quatro) vias, e mais uma em arquivo digital na extensão dwg-dxf e pdf e as demais impressas, sem rasuras, na escala adequada, contendo no mínimo as seguintes informações:

a - Situação atual e pretendida;

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

c - Quadro estatístico de áreas;

d - Memorial descritivo de cada lote resultante;

e - Outras informações que possam interessar, a critério do Poder Executivo municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA
Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR
CNPJ/MF 76.958.974/0001-44
FONE (43) 3151 – 1122

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

CAPÍTULO II

Da Aprovação do Rememramento

Art. 113. - Recebido o projeto de Rememramento com todos os elementos exigidos no Capítulo anterior, e estando o mesmo de acordo com normas aplicáveis, será aprovado para fins de averbação no Registro de Imóveis.

Parágrafo Único - Somente após a averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Poder Executivo municipal poderá conceder licença para construção nos mesmos.

Art. 114. - O Rememramento será permitido apenas em lotes que pertençam à mesma Zona.

Parágrafo Único - Excepcionalmente, desde que aprovado pelo Poder Executivo municipal e pelo Conselho Municipal da Cidade, admitir-se-á o Rememramento de lotes pertencentes a Zonas distintas, sendo que nestes casos prevalece, para o(s) lote(s) resultante(s), a Zona de maior recuo frontal, menor Coeficiente de Aproveitamento, menor Gabarito de Altura e atividade de menor impacto, caracterizada pela ausência de características de médio ou alto risco, assim definidas pela Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 115. - A falta de cumprimento das disposições da presente Lei, bem como de exigências para regularização de parcelamento do solo, verificadas no exercício da fiscalização, dará ensejo a uma ou mais das seguintes penalidades:

I - Embargo administrativo;

II - Cassação do alvará de licença;

III - Multa pecuniária;

IV - Providências visando a aplicação das disposições penais previstas na legislação federal, estadual e municipal aplicáveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

Art. 116. - Fica sujeito às penalidades de embargo administrativo, cassação do alvará, aplicação de multa e disposições penais previstas na legislação federal, estadual e municipal aplicáveis, todo aquele que:

I - Der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo urbano, sem licença da Administração Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda da legislação de âmbito federal e estadual aplicáveis à matéria;

II - Der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo urbano sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença.

§1º A multa a que se refere este artigo corresponderá a valores de 100 (cem) a 1.000 (mil) vezes a UFM - Unidade Fiscal do Município de Sabáudia.

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

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

Art. 117. - São passíveis de punição a bem do serviço público os servidores da Administração Municipal 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.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 118. - Todos os parcelamentos, projetos, serviços e/ou empreendimentos a serem executados ou instalados nas áreas de interesse de mananciais deverão atender ao disposto na Lei Estadual nº 8.935, de 7 de março de 1989, e o Decreto Estadual nº 3.749, de 12 de novembro de 2008.

Art. 119. - Os parcelamentos do solo irregulares poderão ser regularizados, obedecido ao disposto nas leis que integram o Plano Diretor Municipal e, em especial, nas leis federais nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas sucedâneas.

Art. 120. - Para os parcelamentos do solo aprovados e não implantados, em caso de caducidade de licença concedida, nova licença somente será expedida com base na presente Lei.

Art. 121. - A aprovação de projeto de quaisquer modalidades de parcelamento do solo ou Remembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Município de Sabáudia, quanto a eventuais divergências referentes a áreas e dimensões de glebas, quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada, desdobrada ou remembrada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SABÁUDIA

Praça da Bandeira, 47 - CEP. 86720-000 - Sabáudia – PR

CNPJ/MF 76.958.974/0001-44

FONE (43) 3151 – 1122

Art. 122. - Os casos omissos ou as dúvidas suscitadas serão resolvidos pelo Grupo Técnico Permanente, vinculado ao Poder Executivo municipal, ouvido o Conselho Municipal da Cidade.

Parágrafo Único - O Grupo Técnico Permanente, vinculado ao Poder Executivo municipal, desenvolverá estudos com o intuito de elaborar Projeto de Lei, analisando e normatizando os casos omissos e/ou as dúvidas reincidentes, e após encaminha a proposta do Projeto de Lei para análise e aprovação do Conselho Municipal da Cidade.

Art. 123. - Esta Lei entrará em vigor 45 (quarenta e cinco dias) dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura do Município de Sabáudia, aos 26 dias do mês de dezembro de 2022.

MOISES SOARES RIBEIRO

Prefeito Municipal