



## MUNICÍPIO DE CÉU AZUL

Estado do Paraná

LEI Nº 950/2010, 6 de maio de 2010.

### Dispõe sobre a Lei de Parcelamento do Solo Urbano

O PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL DE CÉU AZUL, Estado do Paraná, aprovou, e eu Prefeito Municipal, sanciono a seguinte,

#### LEI:

#### CAPÍTULO I

##### Das Disposições Preliminares

**Art. 1º** A Lei de Parcelamento do Solo Urbano se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e unificação do solo para fins urbanos do Município de Céu Azul, sendo elaborado nos termos da Lei Federal Nº 6.766/79 e demais disposições sobre a matéria, complementada pelas normas específicas de competência do Município.

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

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

#### CAPÍTULO II

##### Das Definições

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

I - área do parcelamento: é a área que o loteamento, desmembramento, unificação, fracionamento ou reparcelamento abrange;

II - área do domínio público: é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques, e, em nenhum caso poderão ter seu acesso restrito;

III - área total dos lotes: é a resultante da diferença entre área do parcelamento e a área de domínio público;

IV - arruamento: é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

V - desmembramento: é a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do Sistema Viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

VI - equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

VII - equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica;

VIII - faixa não edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

IX - fracionamento: é a subdivisão de gleba ou lote em lotes destinados à edificação;

X - loteamento: é a subdivisão de áreas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;

XI - reparcelamento: consiste na divisão de área resultante de unificação por qualquer das modalidades previstas nesta Lei;

XII - unificação ou remembramento: é a reunião de lotes ou glebas em glebas maiores, destinadas à edificação ou posterior parcelamento, com aproveitamento do sistema viário existente;

XIII - via de circulação: é a via destinada à circulação de veículos e pedestres.

#### CAPÍTULO III

##### Das Áreas Parceláveis e Não Parceláveis

**Art. 4º** Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em Zona Urbana devidamente definida em Lei Municipal de Perímetro Urbano.

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

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

II - em terrenos situados em fundos de vales essenciais para o escoamento natural das águas, faixas marginais a todos os cursos das águas na largura de 30,00 m (trinta metros) de cada lado;

III - nas faixas marginais às nascentes e olhos d'água na largura de 50,00 m (cinquenta metros) de cada lado;

IV - em terrenos situados em áreas de solos litólicos pedregosos, conforme disposições da Lei de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo Urbano;

V - em terrenos situados em área de solos saturados;



VI - nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);  
VII - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem que tenham sido previamente saneados;

VIII - em faixas marginais às ferrovias, dutos e redes de alta tensão, na largura de 15,00 m (quinze metros) de cada lado, medidos a partir de cada um dos limites das respectivas faixas de domínio, salvo se a largura maior for determinada em legislação federal ou estadual ou em instrução técnica específica indicada pelas autoridades responsáveis pela instalação dos referidos equipamentos;

IX - em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle de erosão urbana;

X - em áreas cobertas por mata nativa, declarada para preservação permanente, principalmente as localizadas nas quadras 14, 128C e 128D do Bairro Centro na área do Bosque Municipal;

§ 1º a área correspondente à faixa de proteção deverá ser cedida à Prefeitura Municipal no ato da aprovação do loteamento, podendo ser considerada ao cômputo da percentagem exigida no art.9º desta Lei, em até 12% (doze por cento) do total a ser concedido, sem ônus à Prefeitura.

§ 2º As áreas que possuírem nascentes, lagos, reservatórios naturais ou artificiais e cursos d'água, bem como as áreas que possuírem vegetação nativa, deverão ser objeto de diretrizes específicas, quando de seu parcelamento, visando à preservação das condições naturais do meio ambiente, a serem definidas pela Prefeitura Municipal.

§ 3º As áreas de proteção ambiental, as áreas de preservação permanente e as faixas "non aedificandi", não serão computadas para efeitos de cálculos do IPTU, quando o seu reflorestamento se der com espécies nativas da região.

#### **CAPITULO IV Dos Requisitos Urbanísticos SEÇÃO I**

##### **Disposição Geral**

**Art. 6º** Os loteamentos, deverão atender ao disposto neste capítulo e as exigências da Legislação Federal e Estadual pertinentes quanto aos requisitos urbanísticos necessários a sua aprovação.

Parágrafo único. o desmembramento e unificação atenderão, no que couber, às exigências contidas no presente capítulo.

**Art. 7º** Fica expressamente proibido qualquer tipo de parcelamento de chácaras urbanas sem prévio plano de urbanização em desacordo com o Plano Diretor e esta Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

Parágrafo único. Não será permitido o desmembramento de chácaras, com exceção de áreas declaradas de utilidade pública.

#### **SEÇÃO II Das Áreas de Uso Público**

**Art. 8º** O proprietário da área a ser loteada cederá à Prefeitura Municipal, sem ônus para esta, uma percentagem de no mínimo 30% (trinta por cento) da área a lotear, que correspondem às áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público como a seguir específica:

I – 12% (doze por cento) da área da gleba para áreas verdes e de lazer;

II – 8% (oito por cento) da área da gleba para equipamentos comunitários;

III – restante destinado ao sistema viário, circulação de veículos e de pedestres.

§ 1º A Prefeitura Municipal definirá a localização das áreas mencionadas nos incisos I e II deste artigo por ocasião da consulta prévia, podendo tal localização ser descontínua.

§ 2º Não serão consideradas como áreas verdes as áreas dos canteiros centrais de vias, as rótulas viárias e similares e as áreas localizadas entre os passeios e o alinhamento dos lotes.

§ 3º Com a autorização do órgão competente, o parcelado poderá utilizar maior percentual de área para resolução do sistema de circulação interno ao loteamento, sem prejuízo da percentagem das áreas de uso público mencionadas nos incisos I e II deste artigo.

§ 4º Caso o parcelador resolva o sistema de circulação interno ao loteamento em menor percentagem que a prevista nesta Lei, a percentagem excedente deverá ser somada ao percentual de áreas verdes, ou para equipamento urbano e comunitário a critério do órgão responsável da Prefeitura.

§ 5º Quando houver interesse da Prefeitura de ter mais área disponível para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, poderão ser consideradas, para efeito de cálculo, como áreas verdes e de lazer os espaços livres entre as edificações de uso público e em torno das mesmas, desde que respeitado o mínimo de 12% para sua implantação.

**Art. 9º** A Prefeitura Municipal poderá exigir complementarmente a reserva de faixa "non aedificandi", destinada à implantação de equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, de telefonia.

**Art. 10.** As áreas de uso público destinadas a equipamentos urbanos e comunitários ou as áreas verdes, não poderão ter sua precípua função alterada pelo parcelador ou pelo Poder Público



Municipal a partir da aprovação do Parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na Legislação Federal.

### SEÇÃO III

#### Das Vias Públicas e Exigências de Infra-Estrutura

**Art. 11.** A hierarquia das vias deverá respeitar a Lei do Sistema Viário e a definição pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

**Art. 12.** As vias do loteamento deverão articular-se à vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

**Art. 13.** As vias da circulação do loteamento deverão terminar nas divisas da gleba quando seu prolongamento estiver previsto na Lei Municipal do Sistema Viário.

Parágrafo único. No caso de impossibilidade de prolongamento ou ligação com outras vias deverá ser adotado o arremate das vias que permita o retorno de veículos, observados os critérios estabelecidos na Lei Municipal do Sistema Viário.

**Art. 14.** Todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade.

**Art. 15.** Os projetos de loteamento deverão obedecer às dimensões estabelecidas pelo Sistema Viário geral da cidade.

**Art. 16.** Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário recebendo a seguinte infra-estrutura mínima:

I - rede de distribuição de abastecimento de água;

II - galerias de águas pluviais com bocas de lobo e poço de visitação de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

III - rede de energia elétrica;

IV - pavimentação/meio fio;

V - Rede de coleta de esgoto, quando houver no Município;

§ 1º Além das obras de infra-estrutura mínima, que dispõe este artigo, fica o loteador obrigado a executar os serviços de demarcação das quadras e lotes.

§ 2º O loteador deverá contratar os serviços das concessionárias para a execução da rede de distribuição de abastecimento de água - SANEPAR e da rede de energia elétrica - COPEL.

§ 3º Para execução da pavimentação, meio-fio e galerias de águas pluviais, o loteador deverá contratar os serviços de empresa que será autorizada e fiscalizada pela Prefeitura.

§ 4º Os custos para execução das obras exigidas serão de responsabilidade do loteador.

**Art. 17.** O tipo de pavimentação nas vias de novos loteamentos, deverá seguir critérios estabelecidos de acordo com sua hierarquia e/ou localização:

§ 1º As vias componentes do Sistema Viário Principal deverão ter pavimentação asfáltica.

§ 2º As vias que não compõem o Sistema Viário Principal poderão ser pavimentadas com pedras irregulares.

§ 3º Qualquer via dos novos loteamentos que não possuam a largura total da via, principalmente porque limitam com áreas loteadas, poderão receber somente o revestimento primário ou cascalhamento.

**Art. 18.** Além das obras de infra-estrutura previstas no artigo anterior, para parcelamento de áreas localizadas em solos litólicos pedregosos também será exigida a implantação prévia de sistema de drenagem distinto para águas pluviais e águas servidas.

**Art. 19.** Fica o loteador obrigado a dar continuidade às vias contíguas à área a ser loteada, principalmente, se forem vias do Sistema Viário Principal estabelecido pela Lei do Sistema Viário e aquelas que deverão ter continuidade conforme for estabelecido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

**Art. 20.** A identificação das vias e logradouros públicos, antes de suas denominação oficial, só poderão ser feitas por meio de números e letras.

### SEÇÃO IV

#### Dos Lotes

**Art. 21.** As áreas mínimas dos lotes, bem como, as testadas validas para lotes em novos loteamentos e para desmembramentos e unificações, são as estipuladas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação de Solo.

Parágrafo único. Os lotes terão obrigatoriamente, testada voltada para a via de circulação ou logradouro público.

**Art. 22.** Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona, nos novos loteamentos.

Parágrafo único. Os lotes de esquina deverão ter dimensões maiores que possibilitem a obediência aos afastamentos mínimos estabelecidos sem prejuízo da taxa de ocupação máxima admitida para a zona em que se situar.

**Art. 23.** Nos logradouros destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) a que se refere no artigo anterior poderá ser reduzida.



**SEÇÃO V**  
**Das Quadras**

**Art. 24.** O comprimento máximo das quadras não poderá ser superior a 230,00 m (duzentos e trinta metros).

**CAPÍTULO V**

**Das Exigências para Condomínio Horizontal**

**Art. 25.** Os condomínios horizontais deverão atender aos parâmetros e dimensões mínimas de lotes definidas para a zona na qual se localizarem, de acordo com a Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Art. 26.** Aos condomínios horizontais aplicam-se no que couber, as disposições relativas aos loteamentos, acrescidas de:

I - reserva de área de 8% (oito por cento) para uso institucional, externa ao condomínio, sendo exigida área mínima de 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

II - 12% (doze por cento) da gleba reservada às áreas verdes internas;

III - manutenção de todos os serviços por conta do condomínio;

IV - as vias de acesso serão articuladas com o Sistema Viário, não sendo permitidas interrupções de vias principais e coletoras, existentes ou projetadas.

§1º Deverá ser atendido o disposto no parágrafo 5º do art. 8º desta Lei.

§2º No caso de extinção do condomínio, as áreas comuns e o sistema de circulação serão doados, sem qualquer ônus à municipalidade que passará a encarregar-se de sua manutenção.

**CAPÍTULO VI**

**Das exigências para Loteamento para Habitações Populares**

**Art. 27.** Para conjuntos de habitações populares promovidas pelo setor público, os loteamentos deverão visar à adequação do empreendimento à capacidade aquisitiva da população a que se destina, devendo se enquadrar ao que dispõe este Capítulo.

**Art. 28.** No loteamento para habitações populares com finalidade social, os lotes terão no mínimo, 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 8,00 m (oito metros).

**Art. 29.** São exigências para loteamento para habitações as disposições do Capítulo IV desta Lei.

Parágrafo único. Para a implantação da rede de energia elétrica exigida como infra-estrutura mínima em novo loteamento, poderá ser indicado o padrão de entrada simplificado.

**CAPÍTULO VII**

**Da Consulta Prévia**

**Art. 30.** O interessado em qualquer projeto de loteamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II - planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:2000 (um por dois mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) localização dos cursos d'água sujeitas a inundações, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;

c) arruamento contíguo a todo o perímetro, a localização de vias de comunicação, das vias livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1000 m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteadas;

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

III - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

IV - planta de situação da área a ser loteada, em duas vias na escala de 1:5000 (um por cinco mil), com indicação do norte magnético, da área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência.

**Art. 31.** Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais Legislações Superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na Consulta Prévia:

I - as vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o Sistema Viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

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

III - localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários das áreas livres de uso público e áreas verdes, podendo tal localização ser descontínua;

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

V - relação de equipamentos urbanos que deverão ser projetadas e executadas pelo interessado.





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

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia;

§ 3º A aceitação da consulta prévia não implica na aprovação do loteamento.

#### **CAPÍTULO VIII**

##### **Do Anteprojeto de Loteamento**

**Art. 32.** Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:

§ 1º Planta de situação da área a ser loteada, na escala de 1:5000 (um por cinco mil), em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:

I orientação magnética e verdadeira;

II equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1.000 (mil metros).

§ 2º Os desenhos do anteprojeto do loteamento, na escala 1:2000 (um por dois mil), em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:

I - orientação magnética;

II - subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

III - dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;

IV - sistema de vias com respectivas larguras;

V - curvas de nível, atuais e projetadas, com eqüidistância de 1,00 m (um metro);

VI - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;

VII - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VIII - a indicação das áreas que passarão ao domínio do Município e da área total loteada e outras informações, em resumo, sendo:

a) área total do parcelamento;

b) área total dos lotes;

c) área pública, a saber:

- área destinada a circulação;

- áreas verdes, praças e jardins;

- áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

§ 3º O prazo máximo para estudos e aprovações do anteprojeto, depois de cumpridas todas as exigências da Prefeitura Municipal pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

#### **CAPÍTULO IX**

##### **Do Projeto de Loteamento**

**Art. 33.** Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

I - plantas e desenhos exigidos nos parágrafos 1º e 2º do art. 36 desta Lei, em 04 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:

II - Memorial Descritivo, em 04 (quatro) vias contendo:

a) denominação do loteamento;

b) a descrição sucinta do loteamento com suas características;

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

d) indicações das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

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

f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total da área pública, discriminando as áreas do sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens.

§ 1º Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento, as seguintes peças gráficas, referentes a obras de infra-estrutura exigida, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

I - Anteprojeto da rede de distribuição de abastecimento de água;

II - Anteprojeto das galerias de águas pluviais;

III - Anteprojeto da rede de energia elétrica;

IV - Anteprojeto da pavimentação/meio-fio;

V - Anteprojeto de outras infra-estruturas que a Prefeitura julgue necessário.

§ 2º Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, desta região e o número de seu registro na Prefeitura.

§ 3º Deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:



- I - o compromisso do loteador quanto à execução das obras de infra-estrutura, enumerando-as;
- II - o prazo da execução da infra-estrutura, constante nesta Lei;
- III - a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nos artigos 16 e 17 desta Lei;
- IV - a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;

V - o enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento de Uso do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§ 4º Documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

I - Título de Propriedade;

II - Certidões Negativas de tributos municipais, estaduais e ônus reais.

§ 5º O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, depois de cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 30 (trinta) dias.

## CAPÍTULO X

### Do Projeto de Desmembramento e Unificação

**Art. 34.** O pedido de desmembramento e unificação será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado ou unificado na escala de 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:

I - situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próxima;

II - Tipo de uso predominante no local;

III - áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) zona(s) a qual esta afeta o imóvel;

IV - divisão ou agrupamento de lotes pretendidos com respectivas áreas;

V - dimensões lineares e angulares;

VI - perfis lineares;

VII - indicações e edificações existentes.

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(is) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

**Art. 35.** Depois de examinada e aceita a documentação, será concedida Licença de Desmembramento e Unificação para averbação no Registro de Imóveis;

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

**Art. 36.** A aprovação do Projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:

I - os lotes desmembrados e/ou unificados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

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

**Art. 37.** No caso de desmembramento, se houver edificações, estas não deverão comprometer os índices urbanísticos previstos para a zona.

**Art. 38.** O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo depois de cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias úteis.

## CAPÍTULO XI

### Da Aprovação e do Registro de Loteamento

**Art. 39.** Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

I - exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada como anteprojetos;

II - exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Capítulo IX.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

**Art. 40.** Aprovado o projeto de loteamento e deferido processo, a Prefeitura baixará Decreto de Aprovação de Loteamento e expedirá o Alvará de Loteamento.

Parágrafo único. No Decreto de Aprovação de Loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato do Registro.

**Art. 41.** O loteador deverá apresentar à Prefeitura Municipal antes da liberação do Alvará de Loteamento, os seguintes projetos de execução, previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob a pena de caducar a aprovação do projeto de loteamento.

I - projeto detalhado de arruamento incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meio-fios, sarjetas e pavimentações;



II - projeto detalhado das galerias de águas pluviais e obras complementares necessárias;

III - projeto da rede de distribuição de abastecimento de água potável;

IV - projeto da Rede de Distribuição de Energia Elétrica;

V - os projetos de execução citados neste artigo deverão ser acompanhados de:

a) orçamento;

b) cronograma físico-financeiro.

**Art. 42.** No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I - executar as obras de infra-estrutura referidas nos artigos 16, 17, 18 e 19 desta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto no parágrafo 2º deste artigo;

II - executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

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

IV - não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infra-estrutura e da assinatura da caução a que se refere o artigo 48 para garantia da execução das obras;

V - não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

VI - utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência do art. 37 desta Lei.

§ 1º As obras que constam no presente artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 2º O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os incisos I e II deste artigo será combinado entre o loteador e a Prefeitura, quando da aprovação do Projeto de Loteamento, não podendo ser superior a 02 (dois) anos.

§ 3º No Termo de Compromisso deverão constar especificamente às obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

**Art. 43.** Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana exigida para o loteamento antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

Parágrafo único. O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

I - a prefeitura poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos;

II - concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura exigida para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

**Art. 44.** Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando:

I - título de propriedade do imóvel;

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais relativas ao loteador pelo período de 10 (dez) anos;

V - cópia do ato de aprovação do loteamento;

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

VII - exemplar do modelo de Contrato de Compra e Venda;

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

§ 1º No ato do registro do Projeto de Loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas.

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

**Art. 45.** Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá à Prefeitura, através do requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.





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

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

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

**Art. 46.** Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma do artigo 48 que se constituirão em bem público do Município.

**Art. 47.** Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá da aprovação da Prefeitura Municipal, devendo ser averbado no registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

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

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

§ 3º O cancelamento não poderá incidir sobre imóveis vendidos.

## CAPÍTULO XII

### Das Infrações, Embargos e Multas

**Art. 48.** Fica sujeito à cassação do Alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo aquele que a partir da data da publicação desta Lei:

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

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

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

§ 1º A multa a que se refere este artigo corresponderá de 01 (uma) a 500 (quinhentas) vezes o valor da unidade de referência vigente no Município.

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

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades de construir no Município pelo prazo de 02 (dois) anos.

**Art. 49.** Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, construído sem autorização municipal o responsável pela irregularidade será notificado pela Prefeitura Municipal para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

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

**Art. 50.** São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidos licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

## CAPÍTULO XIII

### Das Disposições Finais

**Art. 51.** Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados sem a aprovação da Prefeitura, em época anterior à presente Lei e cujos lotes, comprovadamente já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por um grupo de trabalho a ser designado pelo Prefeito.

§ 1º A promoção da regularização jurídica do parcelamento irregular obedecerá a critérios específicos em cada caso, observadas as demais exigências previstas na legislação pertinente e adoção de medidas penais cabíveis.

§ 2º A aprovação e/ou desmembramento, será feito mediante Decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato do grupo de trabalho a que se refere o caput deste artigo.



§ 3º A aprovação estará condicionada à cessão de áreas de uso público, ou correspondente em dinheiro, à época das primeiras alienações, sem prejuízos das demais ações cabíveis.

§ 4º No Decreto deverão constar as condições e justificativas que levam a Prefeitura a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares.

§ 5º Caso o grupo de trabalho constate que o loteamento ou desmembramento não possua condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito, solicitando que o departamento jurídico seja autorizado a pleitear a anulação do mesmo, parcial ou totalmente.

**Art. 52.** As pranchas de desenho a que se refere a presente Lei deverão obedecer a normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

**Art. 53.** Ficam expressamente proibidos parcelamentos do solo urbano sob qualquer forma em desacordo com o disposto na presente Lei.

**Art. 54.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e especialmente a Lei nº 15/1990.

Gabinete do Prefeito Municipal de Céu Azul, 6 de maio de 2010.

  
José Eneon da Silva Telles  
Prefeito Municipal

PUBLICADO NO JORNAL	
O Paraná	
Dia:	11 / 5 2010
Página:	011 012