



PLANO DIRETOR

Faxinal - Pr

LEI 2313/2023

LEI DE

PARCELAMENTO DO SOLO



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

LEI 2313/2023

SÚMULA: *Dispõe sobre o parcelamento e a unificação do solo e dá outras providências.*

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE FAXINAL, ESTADO DO PARANÁ APROVA E O PREFEITO MUNICIPAL SANCIONA A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I DAS CONDIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES

Art. 1º. Esta Lei, complementar ao Plano Diretor, tem por finalidade disciplinar o parcelamento e a unificação do solo, visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Art. 2º. Considera-se parcelamento do solo toda subdivisão de gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, chácaras ou sítios de recreio, sendo realizado através de loteamento, desmembramento, desdobro ou unificação.

Art. 3º. O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos, desdobros e unificações realizados para a venda, o melhor aproveitamento dos imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Art. 4º. Para fins desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

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

II- **área ou zona urbana** – é a área de terra contida dentro do perímetro urbano, definida em lei específica complementar ao Plano Diretor Municipal;

III- **zona de expansão urbana** - é a área de terra contígua ao perímetro urbano e não parcelada para fins urbanos;

IV- **zona de urbanização específica** - é a área de terra, delimitada na Lei de Uso e Ocupação do Solo do ou por lei específica, destinada para fins urbanos específicos: chácaras de lazer ou recreio, vila rural, lotes industriais ou outros; localizada dentro ou fora do perímetro urbano;

V- **áreas públicas** - são as áreas de terras a serem doadas ao Município para fins de uso público em atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;

VI- **área de preservação ambiental** - é a área de terra a ser doada ao Município a fim de proteger o meio ambiente natural, compreendendo, entre outras, a critério do Poder Executivo Municipal, os fundos de vales e as reservas florestais;

VII- **área de proteção permanente (APP)** – é a área definida nos Artigos 2º e 3º do da Lei Federal n. 12.651/2012 – Código Florestal;

VIII- **área de lazer** - é a área de terra a ser doada ao Município destinada às praças, parques, jardins e outros espaços destinados à recreação da população;

IX- **arruamento** - considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;

X- **área não edificante**- é área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

- XI- **CAU** - CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO;
- XII- **CREA** - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
- XIII- **desdobro ou desmembramento** - é o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de um lote em mais lotes, destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;
- XIV- **equipamentos comunitários** - são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes e lazer;
- XV- **equipamentos urbanos** - são os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas;
- XVI- **gleba** - área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XVII- **lote** - área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XVIII- **loteamento** - é o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XIX- **loteamento fechado** - é o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não moradores;
- XX- **perímetro urbano** - é a linha de contorno que define a área ou a zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica;
- XXI- **plano de loteamento** - é o conjunto de documentos e projetos que indica a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por loteamento;
- XXII- **quadra** - é a área de terra, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;
- XXIII- **referência de nível** - é a cota de altitude tomada como oficial pelo Município;
- XXIV- **unificação** - é a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

Art. 5º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se na Zona Urbana do Município, Zona de Urbanização Específica ou em Zona de Expansão Urbana.

Art. 6º. O uso, o aproveitamento, as áreas e as dimensões mínimas e máximas dos lotes são regulados pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, cujas normas deverão ser observadas em todo parcelamento e unificação do solo.

Parágrafo único. Para fins de melhor aproveitamento da área, é admitida uma redução de até 3% (três por cento) das áreas e dimensões mínimas dos lotes fixados na Lei de Uso e Ocupação do Solo, exceto nos lotes com 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Art. 7º. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, conforme Lei Federal nº. 6.766/79, Lei n. 10.932, Código Florestal e Resolução do CONAMA:

- I- em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação sem que antes sejam adotadas todas as medidas necessárias para assegurar o escoamento das águas;
- II- em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III- em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV- em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;
- V- em áreas de Preservação Ambiental, assim definidas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- VI- em áreas de riscos, assim definidas em lei Municipal;
- VII- nas proximidades de nascentes, águas correntes e dormentes sejam qual for a sua situação topográfica;



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

- VIII- em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;
- IX- em faixa de 15m (quinze metros) para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos Municipais, Estaduais e Federais competentes;
- X- em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana;
- XI- na Vila Rural que deverá obedecer às características para a qual foi criada.

Art. 8º. Somente serão admitidos parcelamentos do solo em glebas com testada para vias públicas oficiais que as conecte à rede viária urbana existente.

Parágrafo único. 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 da Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal às expensas do proprietário.

Art. 9º. É vedado o parcelamento do solo que resulte lotes encravados, comunicáveis apenas por uma servidão de passagem, sem um a solução de acesso direto ou por via interna à rede viária pública oficial.

Seção I

Das Modalidades de Parcelamento do Solo Urbano de Glebas

Art. 10. 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 de 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 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 de 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 de Uso e Ocupação do Solo e pela Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico.

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 11. O loteamento deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

I- as áreas a serem doadas ao Município, a título de Áreas Públicas, serão formadas, no mínimo, por:

a) área destinadas para a implantação de equipamentos comunitários ou urbanos, com percentual variando entre 5% (cinco por cento) à 7% (sete por cento) da área total loteável, à critério da Poder Executivo, desde que garantido a doação mínima de 10% (dez por cento) para o somatório das áreas públicas de equipamentos urbanos e área de lazer;

b) a totalidade da área de preservação ambiental;

c) área de lazer com percentual variando entre 3% (três por cento) à 5% (cinco por cento) da área total loteável, à critério da Poder Executivo, desde que garantido a doação mínima de 10% (dez por cento) para o somatório das áreas públicas de equipamentos urbanos e área de lazer;

d) a totalidade da área de arruamento;

e) a totalidade da área não edificante, quando houver, inclusive das rodovias e estradas municipais, nos termos da Lei Federal n. 10.932/04 e da Lei Federal n. 11.483/07.

II- as áreas públicas não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser parcelada e, em cada caso específico, serão fixadas pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal;

III- o somatório das áreas de terras destinadas à preservação ambiental, à implantação de equipamentos comunitários e de lazer não será inferior a 10% (dez por cento) da área total a ser parcelada, salvo nos loteamentos em zonas rurais, onde a transferência dessas áreas públicas poderá ser de até 5% (cinco por cento);

IV- deverá ser executada via marginal de, no mínimo, 15m (quinze metros) de largura, margeando a faixa de preservação de nascentes, fundos de vales, córregos, ao longo das faixas de segurança das linhas de transmissão de energia e das faixas de domínio das rodovias, salvo disposição decorrente de estudos específicos, das concessionários de serviço do DNIT e do DER, ANTT e COPEL, bem como 15m (quinze metros) para proteção de rede de emissário de galeria, esgoto, e água, quando não localizado em área da gleba parcelada;

V- o arruamento deverá observar as determinações da Lei Municipal do Sistema Viário, devendo articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com o relevo do local;

VI- na zona urbana, salvo outra disposição do Plano Diretor Municipal ou em decorrência de estudos específicos sobre o lençol freático, as áreas de preservação ambiental ao longo dos cursos d'água e fundos de vales serão de, no mínimo, 30m (trinta metros) para cada lado das margens e, ao longo das nascentes de água, no mínimo, 50m (cinquenta metros), salvo os casos previstos na Resolução 369 do CONAMA, sendo o somatório dessas áreas computado como área pública a ser doada ao Município, observando-se uma redução de 50% (cinquenta por cento) no seu total;

VII- os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento do órgão competente do Poder Executivo Municipal e Estadual;

VIII- todos os loteamentos deverão ser dotados, pelo loteador, no mínimo de:

a) guias e sarjetas;

b) passeio público (calçada);

c) rede de galerias de águas pluviais e obras complementares necessárias à contenção da erosão;

d) pavimentação asfáltica das vias em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ);

e) rede de abastecimento de água atendendo os dois lados da via;

f) rede de coleta de esgoto;

g) fornecimento de energia elétrica e de iluminação pública em LED;

h) avenida central;

i) área institucional localizada no centro;

j) arborização de vias;

k) marcação das quadras e lotes;



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

l) implantação, nas vias pavimentadas dos novos loteamentos, de sinalização vertical e horizontal de trânsito, de acordo com o Manual Brasileiro de Sinalização e NBR vigente;

m) instalação de placas indicativas da denominação das vias públicas;

n) espaço esportivo central.

IX- o comprimento da quadra não poderá ser superior a 150m (cento e cinquenta metros), exceto nos loteamentos para fins industriais, chácaras e sítios de recreio, quando a extensão da quadra poderá ser definida pela Prefeitura, atendendo as necessidades do sistema viário;

X- as áreas de terras localizadas sob linha de transmissão de energia elétrica serão computadas como área de arruamento.

§ 1º Nos loteamentos para fins industriais, chácaras e sítios de recreio a pavimentação asfáltica, a critério da Prefeitura poderá ser substituída por outra forma de revestimento.

§ 2º No parcelamento em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) o prazo para a implantação das obras de infraestrutura poderá ser ampliado conforme Lei Federal n. 11.445/2007, assim como poderá ser exigida somente a infraestrutura mínima, conforme previsto no Art. 2º, §6º da Lei Federal n. 6.766/99:

I- vias de circulação;

II- escoamento das águas pluviais;

III- rede de abastecimento de água potável;

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

§ 3º Quando necessário, a Prefeitura, com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo interessado, previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

§ 4º Na execução de obras de terraplanagem, deverão ser implantados pelo empreendedor, os sistemas de drenagem necessários para preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais, prevenindo a erosão, o assoreamento e as enchentes, conforme diretrizes expedidas pelo órgão Municipal competente.

§ 5º No caso de loteamento industrial, poderá o Conselho Municipal da Cidade, permitir que, parte da área institucional a ser reservada ao uso público, seja doada ao Município fora dos limites do loteamento, em lugar aceito pelo Conselho, em lote vazio ou edificado e em valores equivalentes.

§ 6º As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbano e comunitário, em espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e coeficientes máximos de aproveitamento, conforme definidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

§ 7º Após a aprovação do loteamento, fica o loteador obrigado a transferir para a Prefeitura Municipal, quando do registro do loteamento, sem ônus para o Município, as áreas destinadas ao uso público.

CAPÍTULO III DAS VEDAÇÕES

Art. 12. 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;



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

- VI- em áreas de Preservação Ambiental, assim definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- VII- nas proximidades de nascentes, águas correntes e dormentes sejam qual for a sua situação topográfica;
- VIII- em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;
- IX- em áreas de riscos, assim definidas em lei ou decreto do Poder Executivo Municipal;
- X- em faixa de domínio ou segurança de redes de transmissão de energia elétrica de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
- XI- em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana, até a sua correção;
- XII- em unidades de conservação;
- XIII- na Macrozona Rural;
- XIV- nas áreas situadas dentro de raio de abrangência de 500 (quinhentos) metros de estações de tratamento de esgotos enquanto prevalecer a informação técnica IT nº 327 de 2019 – DIMAP/DLP do IAP;
- XV- nas áreas situadas dentro de um raio de abrangência de 1.500 (um mil e quinhentos) metros de aterros sanitários enquanto prevalecer a Informação Técnica IT nº 327 de 2019 – DIMAP/DLP do IAT.

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. 13. O comprimento máximo da quadra não poderá exceder a 250 (duzentos 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, à critério da Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal;
- II- para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários que exijam dimensões superiores, à critério da Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal;
- III- frente a 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 aprovado pelo Conselho Municipal da Cidade.

Art. 14. Para efeito do art. 13 desta Lei, 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;



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

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.

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. 15. 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 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 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. 16. Observadas as imposições constantes dos artigos anteriores, os 5% (cinco por cento) da área loteável, destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e os 5% (cinco 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 10% (dez 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 Conselho Municipal da Cidade.

§ 3º 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;

§ 4º 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;

§ 5º Os imóveis urbanos a serem transferidos ao Município em outra área urbana serão avaliados e aprovados e pelo Conselho Municipal da Cidade.

Art. 17. As destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e as áreas destinadas a praças poderão constituir-se em um único lote totalizando 10% (dez por cento) da área loteável, preferencialmente localizado na porção central da gleba e circundado por via pública.



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

Art. 18. Fica isento de transferência de áreas públicas ao Município os casos de glebas com área inferior a 20 (vinte) mil metros quadrados, salvo aquelas destinadas a vias de circulação e Áreas de Preservação Permanente.

Subseção II **Das Áreas Públicas Destinadas à Implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários**

Art. 19. As áreas públicas, da área loteável da gleba, destinada à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, poderão ser constituídas em até 2 (dois) lotes e deverão atender aos seguintes requisitos:

- I- situar-se próximo a área definida através das diretrizes de parcelamento solo do empreendimento;
- II- testada voltada para via por via pública oficial pavimentada;
- III- constituir-se preferencialmente em um único lote;
- IV- lote com declividade inferior a 20% (vinte por cento);
- V- lote com viabilidade de ligação em redes de água, esgoto e drenagem em toda a área edificável;
- VI- o lote deve permitir inscrever um círculo mínimo de 30,00m (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 áreas não-edificáveis ou com restrição ambiental.

Subseção III **Das Áreas Públicas Destinadas à Implantação de Praças**

Art. 20. As Áreas Públicas destinadas à implantação de praças correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área loteável da gleba, deverão atender aos seguintes requisitos:

- I- acesso por via pública oficial pavimentada e em boas condições de trafegabilidade, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento 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 deverão constituir-se em um único lote.

Art. 21. Não serão aceitas a título de áreas públicas destinadas a praças, 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 20, devendo o restante da área de praça constituir-se preferencialmente em um único lote.

Art. 22. Os canteiros e os dispositivos de conexão viária não serão computados como praças, e, sim, como parte do arruamento.



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

Art. 23. 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. 24. Em quaisquer modalidades de parcelamento do solo urbano, a Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal exigirá do proprietário, a transferência sem ônus ao Município, das Áreas de Preservação Permanente e das Reservas Florestais Legais instituídas pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

Art. 25. 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. 26. 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.

Subseção II **Das Faixas de Domínio**

Art. 27. Deverá ser reservada uma faixa de domínio ao longo das rodovias, ferrovias, estradas, linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão ou outros serviços especiais em rede, com as seguintes dimensões:

- I- rodovias federais e estaduais: faixa de domínio, de acordo com as especificações da concessionária do serviço DNIT e do DER;
- II- ferrovia: faixa de domínio, de acordo com especificações da concessionária do serviço;
- III- proteção de duto vias e/ou canalizações em galerias ou emissários de águas pluviais, água potável e/ou de esgoto: faixa com largura mínima a ser definida pela Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal observadas as exigências da concessionária do serviço público, quando for o caso;
- IV- linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão: faixa de domínio, de acordo com especificações da concessionária do serviço público de energia;
- V- estradas municipais na macrozona rural: faixa de domínio, medida a partir do seu eixo, de no mínimo 6 (seis) metros para cada lado, totalizando 12 (doze) metros.

§ 1º Ao longo das faixas de domínio das Rodovias Federais e Estaduais, deverá ser reservado faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado, podendo ser reduzida, a critério do Órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal, nos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos, desde que respeitado o limite mínimo de 5 (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.



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

§ 2º Para as edificações existentes localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessarem 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.

Subseção III

Das Áreas Públicas Destinadas à Implantação de Equipamentos de Lazer

Art. 28. As Áreas Públicas, da área loteável da gleba, destinadas à implantação de equipamentos de lazer, deverão atender aos seguintes requisitos:

- I- situar-se em região centralizada da gleba ou entorno imediato, conforme diretrizes de parcelamento solo do empreendimento;
- II- acesso por via pública oficial em boas condições de trafegabilidade, a critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal;
- III- lote com declividade inferior a 30% (trinta por cento);
- IV- o lote deve permitir inscrever um círculo mínimo de 20,00m (vinte metros) de diâmetro.

§ 1º Não serão aceitas a título de áreas públicas destinadas a equipamentos de lazer, áreas não-edificáveis ou com restrição ambiental, salvo as exceções previstas no parágrafo segundo.

§ 2º Nos parcelamentos de solo que apresentarem área de Preservação Permanente igual ou superior a 50 (cinquenta) metros do curso de água, até 50% (cinquenta por cento) do total da área de equipamentos de lazer poderá ser alocada nesta faixa de preservação permanente, desde que atendidos todos os requisitos dispostos no presente artigo, devendo o restante de da área do equipamento de lazer constituir-se referenciamento em um único lote.

Seção IV

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

Subseção I

Das Infraestruturas

Art. 29. Quaisquer parcelamentos de solo para fins urbanos em glebas, com exceção aos casos previstos nesta lei, deverão ser dotados pelo proprietário, no mínimo de:

- I- abertura e terraplenagem de vias de circulação;
- II- demarcação das quadras, lotes, via e áreas a serem transferidas para o município com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
- III- implantação da rede de galerias de águas pluviais e todos os demais elementos a fim de captar escoamento das águas pluviais superficiais e dissipação de energia, que permita o adequado escoamento até a destinação final e dissipação de energia na destinação final;
- IV- implantação de guias com sarjetas em todos os logradouros públicos;
- V- implantação de rede de abastecimento de água potável e esgotamento sanitário em ambos os lados das calçadas de acordo com as normas da concessionária dos serviços;
- VI- implantação de rede de transmissão e distribuição de energia elétrica e de iluminação pública nos termos desta lei e das normas da concessionária dos serviços;
- VII- pavimentação das vias em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ);
- VIII- pavimentação de passeios conforme padronização definida no Código de Obras e Edificações, bem como Plano de Mobilidade Urbana e em conformidade com a NBR 9050 – norma de acessibilidade;
- IX- implantação de sinalização de trânsito horizontal e vertical;



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

- X-** instalação de placas denominativas das vias públicas;
- XI-** implantação de rampas de acessibilidade, conforme definido no Código de Obras e Edificações, bem como Plano de Mobilidade Urbana;
- XII-** arborização e ajardinamento das vias e logradouros públicos, calçadas e áreas de lazer, conforme Plano de Arborização Urbana;
- XIII-** recobrimento vegetal de cortes, taludes e proteção de encostas;
- XIV-** implantação e/ou reconstituição de mata ciliar;
- XV-** construção de ciclovias nas vias com esta previsão, definidas na Lei do Sistema Viário Básico e Plano de Mobilidade Urbana;
- XVI-** construção de pontes e/ou transposições de fundos de vale em pista simples com dimensões a serem definidas pela Secretaria Municipal de Planejamento, 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 pela Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal;
- XVII-** obras complementares necessárias à contenção da erosão;
- XVIII-** obras complementares que garantam o escoamento adequado das águas das chuvas, evitando o comprometimento dos imóveis vizinhos;
- XIX-** construção de mureta nos termos do Código de Obras e Edificações;
- XX-** rampas para pessoas portadoras de necessidades especiais, localizadas nas esquinas das quadras das vias em conformidade com a NBR 9050 – norma de acessibilidade ou sucedâneas;
- XXI-** outras obras necessárias a segurança e a salubridade do empreendimento, conforme determinação do Poder Executivo Municipal.

§ 1º Quando necessário, a Administração Pública, com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo interessado, previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

§ 2º Na execução de obras de terraplanagem, deverão ser implantados pelo empreendedor, os sistemas de drenagem necessários para preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais, prevenindo a erosão, o assoreamento e as enchentes, conforme diretrizes expedidas pelo órgão Municipal competente.

§ 3º A construção de pontes ou transposição em fundo de vale, de que trata o inciso XVI do caput deste Artigo, será exigida do proprietário nos seguintes casos:

- I-** quando for o único meio de acesso à área a ser parcelada;
- II-** para interligar a área a ser parcelada com áreas já inseridas no perímetro urbano, parceladas e consolidadas;
- III-** para interligar a área a ser parcelada com áreas próximas, quando for possível o rateio de custo com os proprietários vizinhos interessados, que serão beneficiados com a obra, podendo a ponte ou transposição ser executada em pista simples, nas dimensões de via local, conforme previsto na lei do sistema viário.

§ 4º A iluminação de que trata o Inciso VI deste Artigo deverá ser em LED com grau de proteção IP 66 e IK 08, índice de reprodução de cor mínimo CRI $\geq 0,95$, índice de distorção harmônica TDH $\leq 10\%$ (dez por cento), tecnologia escalonável; tensão de operação 90 a 295 V, proteção contra surto 10KV/10KVA, permitir acoplamento de ferramentas usadas para gerir, controlar e monitorar redes de iluminação pública - sistema de telegestão, módulo de alimentação eletrônico com isolamento galvânica e padrão CLO que permite que os LEDs tenham sempre a mesma corrente elétrica, independente da tensão fornecida, reduzindo a depreciação do fluxo luminoso ao longo da vida útil, suportar temperaturas ambientes até 50°C, curva fotométrica que privilegie o conforto visual não gerando ofuscamento, devendo ser assimétricas dos tipos I, II e III, vida útil de 50.000 (cinquenta mil) horas, e no mínimo nas seguintes potências:

- I-** nas vias arteriais na potência de 250w;
- II-** nas vias coletoras na potência de 180w;
- III-** nas vias locais de ligação na potência de 80w;
- IV-** nas vias locais de acesso ao lote na potência de 80w;



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

- V- nas vias marginais de rodovia na potência de 150w;
- VI- nas vias marginais de áreas de preservação permanente na potência de 80w;
- VII- nas vias marginais de linhas de transmissão de energia elétrica na potência de 80w.

Art. 30. Nos loteamentos na Macrozona de Produção Rural, Incentivo Turismo Rural e Chácaras de Recreio, será exigido todas as infraestruturas, obras e serviços relacionados ao artigo anterior, com exceção à:

- I- pavimentação das vias em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ), podendo esta ser substituída por pavimentação com pedra irregular, sextavado, paralelepípedo, ou de característica semelhante;
- II- pavimentação de passeios;
- III- implantação de sinalização horizontal, devendo ser executada a vertical;
- IV- arborização e ajardinamento de calçadas;
- V- implantação de rampas de acessibilidade;
- VI- construção de ciclovias.

Subseção II

Das Recomendações e Requisitos para a Execução da Infraestrutura Básica, Obras e Serviços

Art. 31. 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 deverão contemplar as áreas públicas com, no mínimo, um ponto de ligação, segundo critérios da Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal;
- II- os cursos d'águas não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento prévio da Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal e anuência do Instituto Água e Terra do Paraná – IAT;
- III- sempre que a boa técnica recomendar, o sistema de drenagem 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;
- VI- as placas denominativas das vias públicas deverão ser implantadas nas esquinas das quadras, seguindo os critérios e especificações estabelecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal.

Art. 32. A Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal poderá instituir, por portaria, recomendações ou requisitos adicionais referentes a infraestrutura básica, obras e serviços exigidos por esta Lei.

Seção V

Das Diretrizes Gerais para o Loteamento

Art. 33. O processo de aprovação de parcelamento de solo mediante loteamento ocorrerá em 3 (três) etapas sequenciais e obrigatórias:

- I- primeiramente o proprietário do imóvel deverá solicitar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal as Diretrizes Gerais que definirão as condições do parcelamento de solo para o empreendimento;



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

- II- emitida as diretrizes o proprietário encaminhará para análise a aprovação o Projeto Urbanístico, o qual resultará no plano de loteamento aprovado a ser apresentado às concessionárias para aprovação de projetos complementares;
- III- por último serão analisados todos os projetos complementares, aprovados pelas concessionárias, quando for o caso, e será emitido o alvará de implantação do loteamento.

Art. 34. 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 lixo, 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 da Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal;
 - b) georreferenciada, em coordenadas UTM – Universal Transversa de Mercator – SIRGAS – 2000 [ou] SADE 69II (ou, com a indicação da linha norte-sul e escala gráfica).
- 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 talwegues;
 - 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) vias de circulação, existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
 - g) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, contendo na escala longitudinal as escalas horizontais 1:1000 (um para mil) e vertical 1:100 (um para cem) e na transversal a escala 1:100 (um para cem);
 - h) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - i) rodovias e ferrovias nas adjacências;
 - j) vegetação existente, com indicação das árvores significativas, matas nativas, áreas de preservação permanente e reservas florestais legais;
 - k) perímetro das áreas de amortecimento de unidades de conservação, de estação de tratamento de esgoto e de aterros sanitários;



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

- l) cursos de água correntes ou intermitentes, nascentes, lagos e lagoas naturais, represas, várzeas e demais linhas de drenagem;
 - m) locais alagadiços ou sujeitos à inundação, destacando a cota de maior inundação;
 - n) localização de eventuais afloramentos de rocha ou condições geológicas não aconselháveis à edificação;
 - o) existência de áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana;
 - p) perímetro das eventuais construções ou benfeitorias existentes;
 - q) servidões e/ou faixas diversas de domínio;
 - r) equipamentos urbanos existentes nas adjacências tais como os de drenagem de águas pluviais, dutos, esgoto, água potável, transmissão de energia elétrica de alta tensão;
 - s) equipamentos comunitários e serviços públicos já existentes nas adjacências.
 - t) a orientação magnética e verdadeira do norte;
 - u) referência de nível;
 - v) mês e ano do levantamento;
 - w) cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;
 - x) croqui preliminar do parcelamento do solo pretendido, indicando o traçado e as áreas de vias, áreas das quadras, áreas públicas e demais áreas;
 - y) característica das zonas ou zona de uso e ocupação predominantes, a que o parcelamento do solo se destina.
- X-** 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;
 - 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 da Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal;
 - h) carta de viabilidade de fornecimento de energia elétrica expedida pela Concessionária local;
 - i) carta de viabilidade de atendimento de rede de água e de esgoto expedida pela Concessionária local;
 - j) comprovante de pagamento das taxas para expedição das diretrizes;
 - k) outros documentos, plantas, laudos, relatórios e informações que possam interessar, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal;
- XI-** sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada até o talvegue ou espigão mais próximo.

Art. 35. Todos os documentos e plantas, relacionados no artigo anterior, deverão ser entregues em 04 (quatro) vias, sendo uma em arquivo digital 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. 36. A Secretaria Municipal de Planejamento do 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:



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

- I- as vias de circulação existentes, as previstas na Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico, demais vias a critério da Secretaria Municipal de Planejamento 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- a área não edificável, se houver;
- VII- as Áreas de Preservação, as linhas de alta tensão, as linhas telefônicas e as faixas de domínio de rodovias;
- VIII- a necessidade de licença prévia ou de protocolo de instalação do Instituto Água e Terra do Paraná;
- IX- as obras de infraestrutura que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos de execução;
- X- outras diretrizes que a Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal julgar necessárias.

Art. 37. A reserva legal deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas no Código Florestal.

Art. 38. As diretrizes gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo será arquivado.

Art. 39. O prazo máximo para o fornecimento das diretrizes gerais ao proprietário é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do(s) protocolo(s) do requerimento e da entrega de todos os documentos exigidos por esta Lei e pela Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal.

Art. 40. As DIRETRIZES GERAIS de loteamento fixarão:

- I- o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;
- II- as características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo;
- III- as vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário da cidade e do município, que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido;
- IV- as áreas públicas a serem doadas ao Município;
- V- os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando eles existirem ou estiverem previstos;
- VI- áreas não edificantes, se houver;
- VII- o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento;
- VIII- as áreas de preservação ambiental de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias;
- IX- as obras de infraestruturas que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

Seção VI

Do Projeto de Loteamento Urbanístico

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

- I- projeto urbanístico;
- II- memoriais descritivos;



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

- 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.

Art. 42. Expedidas as diretrizes gerais, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao loteamento, deverá apresentar requerimento solicitando análise do Projeto Urbanístico, anexando para esse fim:

- I- a licença do Instituto Água e Terra do Paraná – IAT;
- II- orientação magnética e verdadeira do Norte; mês e ano do levantamento topográfico;
- III- identificação dos pontos georreferenciados das divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas, com apresentação das referências de nível;
- IV- sistema de vias existentes e projetadas com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
- V- 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).
- VI- curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1 (um) metro;
- VII- a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VIII- subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais e rumos;
- IX- 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;
- X- 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. 43. 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.

Art. 44. A Secretaria Municipal de Planejamento proferirá despacho no requerimento de aprovação do Projeto Urbanístico no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis. O requerimento será indeferido quando o projeto não se apresentar na forma estabelecida nesta Lei e demais regulamentos afins;

§ 1º. Este prazo poderá ser prorrogado, sucessivamente, quando for necessário o parecer de outras secretarias e órgãos, respeitada a Lei Orgânica Municipal.

§ 2º. Quando o projeto apresentado não atender às disposições deste Lei de Parcelamento de Solo e das demais legislações pertinentes as correções necessárias serão demarcadas em prancha e/ou será apresentada uma lista de pendências para que sejam feitas as complementações e/ou correções necessárias.



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

§ 3º. Recebida a lista de pendências o requerente tem o prazo de 1 (um) mês para apresentação do projeto corrigido, sob pena de arquivamento de processo, sem devolução de taxas pagas.

§ 4º. O prazo máximo para aprovação do projeto é de 15 (quinze e dias) dias úteis a partir da data de entrada do Projeto de Urbanístico corrigido pelo órgão Municipal competente.

§ 5º. Para aprovação final do projeto as pranchas já devidamente corrigidas deverão ser apresentadas no mínimo em 03 (três) vias, os quais poderão ser encaminhados aos órgãos competentes para aprovação dos projetos complementares que se fizerem necessários.

Art. 45. O Projeto Urbanístico aprovado não garante a liberação para a execução da obra, sendo que a mesma estará condicionada ao licenciamento correspondente, após cumprida a terceira etapa de análise do Plano de Loteamento.

§ 1º Após aprovação do projeto, além da do carimbo correspondente em prancha, será encaminhado ao titular uma Declaração de Projeto Aprovado Sem Direito à Execução, na qual constará a relação de documentos necessários para a continuidade do processo de emissão da licença de obras.

§ 2º O Projeto Urbanístico e a Declaração de Projeto Aprovado Sem Direito à Execução terá validade de 1 (um) ano, prorrogável por mais 1 (um) ano, caso apresentado o relatório das análises pelos órgãos complementares que se fizerem necessário a aprovação dos projetos complementares.

Seção VII Dos Memoriais Descritivos

Art. 46. O Memorial Descritivo será composto de:

- I- memorial descritivo do parcelamento do solo;
- II- memorial descritivo das vias;
- III- memorial descritivo de cada lote, inclusive aqueles que serão transferidos ao município a título de áreas públicas.

Art. 47. 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 drenagem natural;
 - b) locais alagadiços ou sujeitos à inundação, indicando a cota de maior inundação;
 - c) 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, rodovias e ferrovias;
 - j) usos anteriores tais como depósito de lixo, 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;
 - m) equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos já existentes nas adjacências e o que serão implantados.



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

Art. 48. O Memorial Descritivo das vias, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais e rumos.

Art. 49. 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.

Art. 50. O Memorial Descritivo deverá ser apresentado em 04 (quatro) vias, 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 VIII Dos Projetos Complementares

Art. 51. Os Projetos da infraestrutura básica, obras e serviços complementares, exigidos nesta 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, contendo no mínimo: espessura, traço, memorial de cálculo, projeto da base, memorial de dimensionamento da base, projeto da sub-base, memorial de cálculo da sub-base e/ou justificativa de dispensa de utilização;

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 – 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 drenagem 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 contendo memorial de cálculo da área de contribuição com tempo de retorno mínimo de 20 anos, método de cálculo adotado, dimensionamento de sarjetas com vazão estimada por trecho, dimensionamento de tubulação com Poços de Visita a cada 100 (cem) metros no mínimo, memorial de vazões e velocidades, plano de descarga de deflúvio, com indicação do local de lançamento e projeto das obras de sustentação e prevenção dos efeitos deletérios;

IV- projeto de obras necessárias à contenção da erosão;

V- projeto de mureta no alinhamento predial dos lotes situados em vias de circulação definidas pelo Conselho Municipal da Cidade;

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

VII- projeto do sistema de esgoto 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 e ajardinamento das vias e logradouros públicos, sendo obrigatório o plantio de ao menos uma árvore por lote;

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

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

XII- projeto de sinalização de trânsito, horizontal e vertical, seguindo os critérios e especificações estabelecidas pela Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal;

XIII- projeto de ciclovias nas vias com esta previsão, definidas na Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico, no Plano Municipal de Mobilidade e/ou nas



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

Diretrizes Gerais de parcelamento do solo, expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal;

XIV- 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 pela Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal;

XV- projetos de placas denominativas das vias públicas;

XVI- 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 CMPD.

Art. 52. Os projetos complementares deverão ser aprovados pelos órgãos competentes e concessionárias dos serviços públicos, quando for o caso.

Art. 53. Cada projeto complementar far-se-á acompanhar de memorial descritivo e de outros documentos julgados necessários pela Secretaria Municipal de Planejamento do 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 IX

DO EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 54. A seu critério, a título de precaução e de prevenção, o órgão responsável 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 art. 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. 55. 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;

V- mobilidade urbana;

VI- recuperação e conservação ambiental.

Art. 56. 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 pela Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal e pelo Conselho Municipal da Cidade.

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



Seção X Do Cronograma da Infraestrutura Básica, Obras e Serviços

Art. 57. 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- presente 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- presente novo cronograma físico-financeiro de execução atualizado;
- IV- presente 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;
- II- apreciação e deliberação da Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal.

Art. 58. No caso de negativa da solicitação de prorrogação deverão ser tomadas as providências apresentadas na seção seguinte, que trata das Garantias de Execução.

Seção XI Das Garantias de Execução

Art. 59. 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. 60. A critério Secretaria Municipal de Planejamento 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. 61. 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.



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

Seção XII Modelo de Contrato

Art. 62. O modelo de Contrato de Compra e Venda a ser utilizado deverá ser entregue, em no mínimo 04 (quatro) vias, sendo uma delas em mídia digital e as demais impressas em papel, em acordo com as exigências Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal, e com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e demais legislações aplicáveis a matéria.

§ 1º. Deverão ser especificadas no modelo de Contrato de Compra e Venda as seguintes condições:

- I- os compromissos do loteador quanto à execução do Plano de Loteamento, bem como os prazos previstos para sua execução;
- II- indicação da condição de que os lotes só poderão receber edificações após o Poder Executivo Municipal declarar aceite as obras de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica, drenagem e rede de esgoto quando exigida;
- III- a possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no Plano de Loteamento;
- IV- o uso do solo previsto para o lote, segundo previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 2º. Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização dos Projetos Complementares e do Projeto de Parcelamento de Solo devem obedecer às normas da ABNT e dos órgãos competentes de aprovação e estar assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo este apresentar atestado de regularidade junto ao CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

CAPÍTULO V DA APROVAÇÃO DO PLANO DE LOTEAMENTO

Art. 63. Expedida a aprovação do Projeto Urbanístico, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao loteamento, deverá apresentar requerimento solicitando análise dos Projetos Complementares para o parcelamento da gleba, anexando para esse fim:

- I- todos os documentos do Projeto Urbanístico em no mínimo 04 (quatro) vias, sendo uma delas em arquivo digital e as demais impressas, 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;
- VII- garantia de execução da infraestrutura básica, obras e serviços, sem qualquer ônus para o Município, podendo ser uma das seguintes, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento 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.

Art. 64. Recebidos todos os elementos do PLANO DE LOTEAMENTO, ouvidas as autoridades competentes, o órgão competente do Poder Executivo Municipal, no prazo de até 90 (noventa) dias, procederá ao exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

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

§2º. O prazo máximo para apresentação das correções é de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da notificação, após o que, não atendido, o processo iniciado será arquivado.

Art. 65. Uma vez considerado em acordo com as normas dos órgãos competentes, o Poder Executivo Municipal publicará, em até 60 (sessenta) dias, em jornais com circulação local e regional, as condições em que o PLANO DE LOTEAMENTO pretende ser efetuado.

Art. 66. Decorridos 15 (quinze) dias da publicação a que se refere o artigo anterior e estando o PLANO DE LOTEAMENTO de acordo com as exigências técnicas e legais, o proprietário loteador será notificado a apresentar 3 (três) cópias em papel e uma em mídia digital do referido PLANO e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) junto ao CAU dos profissionais responsáveis pelo Projeto de Loteamento e Projetos Complementares e a licença prévia de instalação do IAT.

Art. 67. Uma vez cumpridas as exigências contidas nos Artigos anteriores, será assinado, entre o proprietário e o Poder Executivo Municipal, um TERMO DE COMPROMISSO onde o proprietário se obriga a, no mínimo:

- I- transferir 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 titular da Secretaria Municipal de Planejamento do 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 a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) junto ao CAU dos profissionais responsáveis 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 da Secretaria Municipal de Planejamento 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;
- X- ao pagamento das taxas municipais aplicáveis.

Art. 68. Assinado o termo de compromisso será aprovado o plano de loteamento, publicado o decreto de aprovação do plano de loteamento, expedido o respectivo alvará de loteamento, além da expedição de Decreto de nomeação do responsável técnico da implantação do parcelamento do solo e da 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 nº 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



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

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.

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.

Art. 71. Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do loteamento e a liberação da caução.

Art. 72. Mediante laudo de vistoria favorável, elaborado pela comissão técnica de fiscalização, e atestado de pleno funcionamento das redes e serviços, fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Executivo Municipal publicará o decreto de recebimento do loteamento e liberará as áreas caucionadas.

CAPÍTULO VI DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Seção I Dos Requisitos Gerais

Art. 73. 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. 74. Todas as edificações, inclusive as de uso comum, que vierem a ser construídas no Loteamento de Acesso Controlado, deverão ser previamente submetidas à aprovação pela Secretaria Municipal de Planejamento do 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.

Art. 75. O Município poderá limitar a área contínua total do loteamento fechado bem como a distância mínima entre loteamentos fechados com a finalidade de garantir a continuidade do sistema viário.

Art. 76. As obras, serviços e reparos das Áreas Públicas situadas dentro do perímetro do loteamento fechado somente poderão ocorrer mediante prévia aprovação e fiscalização de um profissional habilitado indicado pelo Poder Executivo Municipal.

Seção II Das Áreas a Serem Transferidas ao Município a Título de Áreas Públicas

Art. 77. Ao Município será transferido a título de Área Pública, 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 vias públicas externas ao Loteamento de Acesso Controlado;



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

- 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. 78. 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. 79. Outros imóveis urbanos do proprietário no Município poderão ser transferidos ao Município para atender as exigências desta Lei, desde que em distância não superior a 400 (quatrocentos) metros de qualquer um dos lotes da gleba objeto de parcelamento já existem 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 Conselho Municipal da Cidade.

Seção III

Do Fechamento do Perímetro do Loteamento de Acesso Controlado

Art. 80. Será admitido Loteamento de Acesso Controlado desde que não interfira ou interrompa linhas de alta tensão, fundos de vale e o prolongamento das vias públicas existentes ou projetadas, previstas na Lei Específica e Complementar do Sistema Viário Básico e outras a critério da Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal.

§ 1º O loteamento fechado deverá ser contornado, em todo o seu perímetro, por via pública em dimensão adequada a sua hierarquia, conforme Lei do Sistema Viário do Município.

§ 2º Os acessos ao loteamento de acesso controlado deverão ser feitos através de faixas de aceleração e desaceleração voltados preferencialmente para vias locais.

§ 3º As dimensões de passeio e faixa carroçável das vias internas ao loteamento fechado devem obedecer aos parâmetros estipulados na Lei de Sistema Viário, integrante do Plano Diretor Municipal.

§ 4º A implantação do loteamento fechado deve prever vias públicas internas para circulação de pedestres quando a distância entre as vias circundantes exceder 150 (cento e cinquenta) metros, e para circulação de veículos e pedestres quando a distância exceder 300 (trezentos) metros, obedecendo aos parâmetros de via local estipulados na Lei de Sistema Viário.

Art. 81. 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



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

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. 82. 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. 83. 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 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. 84. 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 nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 85. As Áreas Públicas internas ao Loteamento de Acesso Controlado poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, mediante outorga à entidade jurídica organizada na forma de 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. 86. 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 lixo 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;



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

- VIII- sistema de drenagem de águas pluviais;
- IX- sistema de prevenção de sinistros;
- X- outros a critério da secretaria Municipal de Obras e Viação do Poder Executivo Municipal.

Art. 87. 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 da Secretaria Municipal de Obras e Viação 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;
- 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.

Seção V

Do Loteamento em Área de Urbanização Específica

Art. 88. O loteamento destinado a Urbanização Específica, em condomínio ou não, fechado ou aberto, só será aprovado quando atender ao disposto na presente Lei.

Art. 89. Os lotes resultantes de loteamento em Área de Urbanização Específica não poderão ser subdivididos.

Parágrafo único. O instrumento de concessão de uso ou a escritura de propriedade deverão constar, em destaque, cláusula da impossibilidade de desdobro dos lotes previstos no *caput* deste artigo.

CAPÍTULO VII

DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO

Seção I

Do Desmembramento

Subseção I

Dos Requisitos Gerais

Art. 90. 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 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;



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

VI- 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;
- b)** localização dos cursos de água correntes ou intermitentes, nascentes, lagos e lagoas naturais, represas, várzeas e demais linhas de drenagem;
- 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.

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

VIII- outras informações que possam interessar, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal.

Seção II

Do Projeto de Desmembramento

Art. 91. O Projeto de Desmembramento apresentado em plantas, desenhos e informações, deverá ser entregue em 04 (quatro) vias, sendo uma delas em mídia digital 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-** localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
- VII-** orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
- VIII-** arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
- IX-** outras informações que possam interessar, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento 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. 92. 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.

Seção III

Do Parcelamento do Solo Urbano em Lotes

Art. 93. Para fins desta Lei são modalidades de parcelamento do solo em Lotes:

- I-** desdobro de Lote;
- II-** condomínio de Lotes em Lote;
- 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



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

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 IV Do Desdobro de Lote

Subseção I Dos Requisitos Gerais

Art. 94. 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;
- V-** 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;
 - b)** localização dos cursos de água correntes ou intermitentes, nascentes, lagos e lagoas naturais, represas, várzeas e demais linhas de drenagem;
 - 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 da Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal.
- VI-** projeto de desdobro de lote apresentado em no mínimo 04 (quatro) vias, sendo uma delas em mídia digital e as demais 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;



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

- e) certidão narrativa de edificações, contemplando os lotes resultantes do desdobro;
- f) outras informações que possam interessar, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento 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. 95. 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. 96. 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.

Parágrafo único. Somente após a averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, a Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal poderá conceder licença para construção nos mesmos.

Art. 97. 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.

§ 1º Excetuam-se os lotes ou glebas com dimensões e áreas inferiores ao previsto no caput desse artigo quando as partes resultantes sejam, em ato contínuo, objetos de remembramento ao lote vizinho.

§ 2º Fica limitado o desdobro em, no máximo, 10 (dez) unidades do terreno original, observadas as dimensões e áreas mínimas previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 98. 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. 99. 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 da Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal.

Seção V Do Condomínio de Lotes

Subseção I Do Condomínio de Lotes em Lote

Art. 100. 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. 101. 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 Conselho Municipal da Cidade 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. 102. Na implantação do Condomínio de Lotes em Lote, toda a infraestrutura básica, obra e serviços ficará a cargo do proprietário.

Art. 103. 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. 104. 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. 105. 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. 106. 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;

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 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. 107. 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 (quatrocentos) metros de qualquer um dos lotes da gleba objeto de parcelamento já existem áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

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 Conselho Municipal da Cidade.

Art. 108. 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. 109. 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.

CAPÍTULO VIII DA UNIFICAÇÃO

Seção I Dos Requisitos Gerais

Art. 110. Considera-se unificação 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 unificação que envolva lote sobre o qual incida via projetada, a área deste arruamento deverá ser transferida, sem ônus, ao Município.

Art. 111. Nos casos de unificação, 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:
 - 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 drenagem;
 - 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



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

florestais;

- e) áreas de Preservação Permanente;
- f) construções existentes;
- g) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
- h) vias adjacentes e de acesso aos lotes, destacando as vias oficiais de circulação indicando-se as suas larguras;
- i) outras informações que possam interessar, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal.

VI- projeto de Unificação, no mínimo em 04 (quatro) vias, sendo uma delas em mídia digital e as demais 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 resultante;
- e) outras informações que possam interessar, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal.

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.

Seção II Da Aprovação da Unificação

Art. 112. Recebido o projeto de unificação com todos os elementos exigidos na Seção 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, a Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal poderá conceder licença para construção nos mesmos.

Art. 113. A unificação será permitida apenas em lotes que pertençam à mesma Zona.

Parágrafo único. Excepcionalmente, desde que aprovado pela Secretaria Municipal de Planejamento do Poder Executivo Municipal e pelo Conselho Municipal da Cidade, admitir-se-á a unificação 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.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 114. 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 de obras e serviços;
- II- cassação do alvará de licença;
- III- aplicação de multa pecuniária;
- IV- providências visando a aplicação das disposições penais previstas na legislação federal, estadual e Municipal aplicáveis.



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

Art. 115. 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- de 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- de 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 será arbitrada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, de acordo com a gravidade da infração, e seu valor corresponderá a valores de 50 (cinquenta) a 1.200 (mil e duzentas) vezes a UFM - Unidade Fiscal do Município de Faxinal.

§ 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.

§ 4º A reincidência específica da infração acarretará ao proprietário, multa em dobro do valor da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício do parcelamento ou remembramento do solo.

Art. 116. 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.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 117. Os casos omissos ou as dúvidas suscitadas serão resolvidos pelo órgão competente, vinculado à Secretaria Municipal de Planejamento, ouvido o Conselho Municipal da Cidade.

§ 1º O órgão responsável, vinculado à Secretaria Municipal de Planejamento, desenvolverá estudos com o intuito de elaborar Projeto de Lei, normatizando os casos omissos e/ou as dúvidas reincidentes, no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a ocorrência dos fatos.

§ 2º O Poder Executivo Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de peças gráficas e às obras ou serviços de infraestruturas exigidas por esta Lei.

Art. 118. Os conjuntos habitacionais promovidos pela iniciativa privada ou pública estão sujeitos à aplicação integral desta Lei.

Parágrafo único. Para aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de parcelamento do solo para fins urbanos registrado em cartório, deverão ser atendidas as disposições contidas nesta Lei, na Lei Federal n. 6766/70 ou outra que a substitua.

Art. 119. Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo ou unificação não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta Lei.

Parágrafo único. 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. A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou unificação não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada, desdobrada ou unificada.

Art. 121. A partir do exercício seguinte à publicação do Decreto de Recebimento do Loteamento e da aprovação dos Projetos de DESMEMBRAMENTO ou UNIFICAÇÃO OU DESDOBRO será lançado sobre os imóveis resultantes, o correspondente Imposto Predial e Territorial Urbano, ou imediatamente após, caso seja de interesse dos proprietários, que deverão se manifestar por escrito.

Art. 122. Os casos omissos e as dúvidas de interpretações decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo Conselho Municipal da Cidade (CMPD) e órgão competente do Poder Executivo Municipal, ao qual fica atribuída também a competência para estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

Art. 123. 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. 124. A comissão técnica responsável pela fiscalização das obras dos loteamentos, ou desmembramentos, quando necessário, será composta por no mínimo um representante da Secretaria Municipal de Planejamento, 01 (um) da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e 01 (um) do Departamento de Trânsito do Município de Faxinal.

Art. 125. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal em 19 de abril de 2023.



YLSO ALVARO CANTAGALLO
Prefeito Municipal