



LEI N.º 1941/2020

DATA: 03.12.2020

SÚMULA: DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE ITAPEJARA D'OESTE E REVOGA AS LEIS N.ºS 951, DE 17 DE SETEMBRO DE 2007, 1.257, DE 27 DE SETEMBRO DE 2011, 1.604, DE 06 DE OUTUBRO DE 2015, 1.613, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2015.

A Câmara Municipal de Itapejara D'Oeste, Estado do Paraná, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de parcelamento do solo urbano no município de Itapejara D'Oeste, sendo elaborada nos termos das leis federais e estaduais e demais disposições sobre a matéria, complementada pelas normas específicas de competência do Município, assegurando a função social da propriedade urbana.

Art. 2º É parte integrante e complementar desta Lei o Anexo I – Das Multas.

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas zonas urbanas devidamente delimitadas na Lei do Perímetro Urbano, observando-se a Lei de Zoneamento, Uso e a Ocupação do Solo Urbano e Sistema Viário, Código de Obras, Código de Posturas e demais legislações cabíveis.

Art. 4º Esta Lei tem como objetivos:

- I - Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique no parcelamento do solo para fins urbanos no Município;
- II - Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III - Evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas; e
- IV - Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 5º Para efeito desta Lei, consideram-se as seguintes definições:

- I - ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II - APP – Área de Preservação Permanente, definida nos artigos 3º e 4º da Lei Federal nº 12.651/2012 (Novo Código Florestal);
- III - ÁREA OU ZONA URBANA – É a área de terra contida dentro do perímetro urbano, definida em lei específica complementar ao Plano Diretor Municipal;



- IV - **ÁREA NON AEDIFICANDI** - É a porção de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;
- V - **ÁREAS PÚBLICAS** – São as áreas de terras doadas ao Município para fins de uso público em atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;
- VI - **ARRUAMENTO** - Considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;
- VII - **ART** – Anotação de Responsabilidade Técnica;
- VIII - **CAU** – Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- IX - **CREA** – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;
- X - **DIMENSÃO FRONTAL** - Denomina-se dimensão frontal da unidade autônoma, em condomínios, a linha que faz a delimitação entre a área exclusiva da unidade autônoma e a via interna do condomínio.
- XI - **FRAÇÃO IDEAL** - A unidade autônoma consiste na soma da área exclusiva da unidade (na qual está implantada a edificação residencial) com sua parcela de área comum, constituindo a fração ideal de solo.
- XII - **TESTADA** - Considera-se como testada, a linha ou linhas que fazem a delimitação entre a área exclusiva da unidade autônoma e a via pública, coincidindo com a posição do alinhamento predial atual do lote.
- XIII - **DER** – Departamento de Estradas de Rodagem;
- XIV - **DESDOBRO** - É a divisão da área do lote para formação de novos lotes. Estes devem ser aprovados pela municipalidade e atender às exigências mínimas de dimensionamento e parâmetros urbanísticos para sua edificação;
- XV - **DESMEMBRAMENTO** - É a subdivisão de gleba em 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 (parágrafo 2º do artigo 2º da Lei Federal nº 6.766/79);
- XVI - **DNIT** - Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes;
- XVII - **EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS** - São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes e lazer;
- XVIII - **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;
- XIX - **GLEBA** - Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XX - **LOTE** - Área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;



- XXI - LOTEAMENTO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XXII - 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;
- XXIII - NBR – Norma Brasileira;
- XXIV - PERÍMETRO URBANO - É a linha de contorno que define a área ou a zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica;
- XXV - QUADRA - É a área de terra, subdividida em lotes, delimitada pelo traçado do arruamento;
- XXVI - REMEMBRAMENTO - É a unificação de lotes urbanos existentes;
- XXVII - RRT – Registro de Responsabilidade Técnica;
- XXVIII - ZEIS – Zona Especial de Interesse Social.

Art. 6º O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

Art. 7º As dimensões mínimas e máximas dos lotes e testadas, o uso e a ocupação dos mesmos serão regulados pela Lei de Zoneamento, Uso e a Ocupação do Solo Urbano e Sistema Viário, cujas normas deverão ser observadas em todo parcelamento e remembramento do solo.

Art. 8º Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em:

- I - Terrenos baixos e alagadiços ou áreas de banhado e sujeitas à inundação;
- II - Faixas marginais às rodovias, ferrovias, dutos e redes de alta de tensão, cabos de fibra ótica, cones de aproximação e faixas de proteção de aeroportos e outros equipamentos congêneres, na largura de 15m (quinze metros) medidos a partir de cada um dos limites das respectivas faixas de domínio, salvo se a largura for determinada em legislação federal ou estadual ou em instrução técnica específica indicada pelas autoridades responsáveis pela instalação dos referidos equipamentos;
- III - Áreas de Preservação Permanente – APP, assim definidas pela legislação federal em vigor;
- IV - Áreas que possuam nascentes e olhos d'água, seja qual for a sua situação topográfica, num raio de 50m (cinquenta metros) contado a partir das respectivas cotas máximas das cheias;
- V - Áreas de preservação ambiental, assim definidas na Lei de Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano e Sistema Viário;
- VI - Áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento);



- VII - Áreas definidas como turfeiras, bem como em solos considerados suscetíveis a erosão, os quais deverão permanecer com sua proteção vegetação natural, salvo quando forem necessárias obras de engenharia (cortes, aterro e terraplanagem) no qual devem ser executadas obras de construção;
- VIII - Terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especificamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências dos órgãos competentes;
- IX - Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana;
- X - Terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;
- XI - Áreas de risco, assim definidas em lei municipal específica;
- XII - Áreas necessárias para sistema de controle de enchentes, definidas em lei municipal específica;
- XIII - Faixas de prolongamento de vias definidas na Lei de Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano e Sistema Viário;
- XIV - Terrenos que forem a juízo da Prefeitura Municipal.

§1º As áreas citadas nos incisos III, IV e V deste artigo não poderão ser muradas, nem ter o seu acesso e vista bloqueados por outros dispositivos.

§2º Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento do órgão competente do Município e do Estado;

Art. 9º Para a aprovação de projeto de parcelamento do solo em áreas onde se fizer necessária a promoção de medidas corretivas a fim de adequá-las à ocupação urbana, previstas na legislação federal ou estadual, deverá ser adotado o seguinte procedimento:

- I - O loteador providenciará a correção das condições adversas da área a ser parcelada e apresentará, a critério do órgão competente do município, os instrumentos comprobatórios das medidas adotadas, como laudos técnicos, pareceres e atestados;
- II - Os instrumentos técnicos apresentados deverão comprovar que, com as medidas corretivas adotadas, a área a ser parcelada oferece plenas condições sanitárias, ambientais e de segurança para a ocupação urbana;
- III - A aceitação dos instrumentos técnicos é condicionada à realização de vistoria a ser procedida pelo município.

Art. 10. Somente poderão ser parceladas as áreas com acesso direto à via pública e com boas condições de acessibilidade.

Parágrafo único. Em casos que necessite de acesso para à via pública cabe o ônus da execução deste ao empreendedor.

Art. 11. Somente poderá efetuar o parcelamento ou unificação o proprietário da área com o respectivo título de propriedade do imóvel.



§1º Caso haja divergência entre a matrícula e o imóvel, o proprietário deverá realizar a retificação matrícula, antes de solicitar o parcelamento ou unificação do imóvel.

§2º Se os documentos apresentados demonstrarem que há proprietários diferentes e/ou em parte ideal deve-se primeiramente individualizar a área a ser parcelada ou, via Cartório de Registro de Imóveis, tornar a área comum a todos os proprietários.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS TÉCNICOS E URBANÍSTICOS
SEÇÃO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 12. Os loteamentos, além das exigências da legislação federal e estadual, deverão atender ao disposto neste Capítulo quanto aos requisitos técnicos e urbanísticos necessários à sua aprovação.

Parágrafo único. O desmembramento, o condomínio horizontal e o remembramento atenderão, no que couber, às exigências contidas no presente Capítulo.

SEÇÃO II
DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 13. Da gleba a ser parcelada, deverá destinar-se ao Município:

- I - 5% (cinco por cento) da área total para implantação de equipamentos públicos ou comunitários;
- II - no mínimo 10% (dez por cento) da área total da gleba para espaços livres de uso público e/ou áreas verdes;
- III - as APP, quando houver;
- IV - as áreas destinadas para o sistema viário.

§1º Na ocasião do pedido de diretrizes, o Departamento de Urbanismo, junto ao Conselho do Plano Diretor, definirá a localização da área destinada à implantação dos equipamentos públicos ou comunitários.

§2º A área destinada à implantação dos equipamentos públicos ou comunitários deverá ser um lote único e com dimensão igual ou maior ao lote mínimo permitido.

§3º Não serão consideradas como áreas verdes as áreas dos canteiros centrais das vias, rótulas viárias e similares.

Art. 14. O município poderá exigir complementarmente a reserva de faixa *non aedificandi* destinada à implantação de equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de água pluviais, de telefonia e gás canalizado.

Art. 15. As áreas de uso público destinadas a equipamentos urbanos e comunitários ou áreas verdes, não poderão ter função alterada pelo loteador ou pelo Poder Público Municipal a partir da aprovação do parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal.



SEÇÃO III DOS LOTES E QUADRAS

Art. 16. Os lotes terão suas dimensões de área e testada mínima definida na Lei de Zoneamento, Uso e a Ocupação do Solo Urbano e Sistema Viário.

Art. 17. Os lotes terão, obrigatoriamente, testadas voltadas para uma via de circulação ou logradouro público.

Art. 18. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150 (cento e cinquenta) metros.

Parágrafo único. Não é permitida a criação de servidões para pedestres no meio das quadras.

SEÇÃO IV DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Art. 19. As dimensões do leito carroçável e calçadas das vias de circulação dos loteamentos deverão respeitar as determinações estabelecidas na Lei Municipal de Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano, e Sistema Viário.

Art. 20. As novas vias deverão articular-se com o sistema viário oficial adjacente, seja existente ou projetado, dando, prosseguimento à malha viária já implantada, com as características de sua classificação definida na Lei Municipal de Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano e Sistema Viário.

Art. 21. As vias de circulação do loteamento poderão terminar nas divisas da gleba somente quando seu prolongamento estiver previsto na Lei Municipal de Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano e Sistema Viário.

Art. 22. Novos parcelamentos situados ao longo de rodovias ou áreas verdes qualquer que seja sua natureza (reserva legal, de preservação de recursos hídricos, área de preservação permanente, áreas verdes ou encostas) deverão conter via marginal, paralela em toda sua extensão.

§1º As vias marginais devem respeitar as dimensões mínimas estabelecidas da Lei Municipal de Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano e Sistema Viário.

§2º Além das faixas de domínio de rodovia, com as vias marginais, quando a via marginal se conectar a rodovia, terá seu projeto de trevo de acesso aprovado pelo Departamento de Estradas de Rodagem do Paraná – DER/PR – e pelo Departamento de Urbanismo de Itapejara D'Oeste.

Art. 23. A denominação das vias será estipulada pela Câmara Legislativa ou pelo loteador quando houver a aprovação expressa do Departamento de Urbanismo e da Câmara Legislativa.

§1º Definida a denominação das vias, o loteador fica obrigado a incluir as placas de identificação de logradouros públicos, conforme definido por lei municipal específica, na



infraestrutura mínima exigida para o loteamento, seguindo o disposto pelo inciso XIV - do Art. 24 desta Lei.

§2º A mudança de nome de rua só será permitida mediante abaixo-assinado de iniciativa popular e projeto de Lei aprovado pela Câmara Legislativa, e que atenda a Lei Municipal nº 869/2006.

SEÇÃO V

DAS EXIGÊNCIAS DA INFRAESTRUTURA PARA PARCELAMENTO

Art. 24. São exigências de infraestrutura a todo parcelamento do solo urbano a ser executado no Município, as seguintes obras e serviços:

- I - Todas as vias do loteamento com pavimentação, colocação de meio-fio e execução de sarjetas, ambos de concreto;
- II - Execução das calçadas com blocos de concreto intertravados conforme padrão estabelecido no Código de Obras e Edificações, na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Sistema Viário, e de acordo com as normas de acessibilidade;
- III - Demarcação, com de marcos de concreto, de lotes, quadras e logradouros;
- IV - Rede de saneamento de acordo com as normas da respectiva concessionária, ou certidão desta dispensando a execução da rede, quando de impedimento técnico, devidamente acompanhada de termo de responsabilidade;
- V - Galeria de águas pluviais com diâmetro mínimo de 60cm (sessenta centímetros), bocas de lobo com grelha e poços de visita de acordo com especificações técnicas e cálculos de demanda de vazão indicadas pelo órgão competente, inclusive com emissário até a rede principal ou até a sanga mais próxima;
- VI - Execução de pontes, quando necessário;
- VII - Instalação de tronco alimentador de rede de distribuição de água ou, quando necessário, adoção de solução alternativa de abastecimento, como poço artesiano;
- VIII - Reserva de instalação de tronco alimentador de rede de distribuição de água ou execução de solução alternativa de abastecimento caso a área se situe fora da zona de pressão mínima, exigida pelo órgão competente;
- IX - Rede de abastecimento de água, aprovada pela concessionária, em todas as vias, com derivações domiciliares demarcadas;
- X - Rede de energia elétrica, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;
- XI - Rede de iluminação pública, em todas as vias, do tipo LED de, no mínimo, 120W (cento e vinte *watts*) com corpo em alumínio injetado em alta pressão, com um ponto de iluminação a cada 30 (trinta) metros;
- XII - Arborização de todas as vias;



XIII - Implementação da área verde ou espaço livre de uso público com execução das calçadas, caminhos, iluminação pública do tipo LED, lixeiras e projeto paisagístico, quando cabível;

XIV - Sinalização horizontal e vertical do sistema viário, de acordo com o Código de Trânsito Brasileiro, incluindo placas de identificação dos logradouros no padrão definido pelo órgão competente do Município.

XV - Dentro do loteamento nas áreas verdes qualquer que seja sua natureza (reserva legal, de preservação de recursos hídricos, área de preservação permanente, áreas verdes ou encostas) deverá ser protegida com cercas paralela em toda sua extensão, e placas de identificação as áreas protegidas.

§1º Para lotes íngremes, além das exigências deste artigo, deverão ser executadas muretas de contenção com, no mínimo, 40cm (quarenta centímetros) de altura no alinhamento predial.

§2º Para a aplicação do disposto no parágrafo 1º deste artigo, será considerado íngreme o lote que possuir inclinação igual ou superior a 10% (dez por cento), medida nos primeiros 4m (quatro metros) a partir do alinhamento predial.

§3º Para loteamentos íngremes poderão ser exigidas obras complementares para contenção de encostas.

§4º Quando necessário, poderão ser exigidas obras complementares ao sistema de drenagem pluvial, disposto no inciso V - deste artigo, como adoção de solução para contenção de enchentes e dissipação de energia.

§5º Nenhuma rede de infraestrutura pública poderá ser executada na área privativa dos lotes resultantes do parcelamento.

§6º A execução deverá ser acompanhada por técnico do Município, sendo que o mesmo deverá deliberar por escrito acerca dos trabalhos.

§7º O construtor deverá comunicar o Município o início da execução da infraestrutura com antecedência de no mínimo 5 (cinco) dias úteis.

Art. 25. As exigências de infraestrutura indicadas no Art. 24 desta Lei não se aplicam a desmembramentos, salvo disposição expressa em contrário.

Art. 26. A arborização urbana prevista no inciso XII -do Art. 24 desta Lei, deve ser aprovada pelo Departamento de Agricultura e Meio Ambiente, a qual aprovará as espécies utilizadas, o tamanho das mudas a serem plantadas e a distância entre cada indivíduo arbóreo, respeitando as distâncias necessárias de esquinas, sinalizações verticais e postes.

§1º Para a arborização urbana de Itapejara D'Oeste as espécies recomendadas pelo Departamento de Agricultura e Meio Ambiente são:

- I - Pata de vaca (*Bauhinia forficata*) – pequeno;
- II - Açoita cavalo (*Luehea divaricata*) – médio;
- III - Quaresmeira-da-serra (*Tibouchina sellowiana*) – médio;
- IV - Açoita cavalo graúdo (*Luehea grandiflora*) – médio/grande;



V - Dedaleiro (*Lafoensia pacari*) – médio/grande;

VI - Calabura (*Muntingia calabura*) – grande;

VII - Cedro-rosa (*Cedrela fissilis*) – grande.

§2º A dimensão mínima da cova para o plantio da muda será de 60x60cm (sessenta centímetros por sessenta centímetros), salvo se houver recomendação distinta do Departamento de Agricultura e Meio Ambiente.

Art. 27. A pavimentação das vias do loteamento, prevista no inciso I -do Art. 24 desta Lei, deve seguir as seguintes especificações:

- I - A espessura do reforço do subleito será determinada após ensaio geotécnico ISC (Índice de Suporte Califórnia) ou CBR (California Bearing Ratio) com laudo de responsável técnico devidamente habilitado e aprovado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal;
- II - Os pavimentos asfálticos, conforme especificações do DNIT, deverão ter subleito compactado, sub-base e base de brita graduada e revestimento em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ), sendo que:
 - a) A execução da sub-base deve ter espessura mínima de 10cm (dez centímetros) e deve ser realizada após compactação do subleito com equipamento adequado;
 - b) A base com brita graduada deve ter espessura mínima de 12cm (doze centímetros);
 - c) A capa asfáltica em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ) deve ter espessura de 4cm (quatro centímetros).
- III - As vias poderão ser pavimentadas com concreto desde que sejam aprovados pelo órgão municipal competente e sigam os seguintes critérios:
 - a) Deverão estar de acordo com o estabelecido na NBR 7583/1986, DNIT 049/2004 – ES, DNIT 050/2004 – EM, DNIT 056/2013 – ES e demais normas relativas à matéria.

Parágrafo único. As especificações contidas neste artigo não dispensam a realização de ensaios para a área a ser pavimentada e apresentação de ART de profissional legalmente habilitado junto ao CREA.

CAPÍTULO III
DO PROJETO E DA EXECUÇÃO DE PARCELAMENTO
SEÇÃO I
DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Art. 28. Antes da apresentação do projeto, o interessado deverá requerer ao Município a apresentação das diretrizes urbanísticas, devendo o requerimento ser assinado pelo proprietário da gleba a ser parcelada ou seu representante legal e por profissional habilitado, instruído com os seguintes documentos:

- I - Matrícula atualizada da propriedade emitida pelo cartório de registro de imóveis;
- II - Certidão negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativa ao imóvel;
- III - Cadastro Ambiental Rural (CAR) da propriedade, quando for o caso;



- IV - Planta topográfica, na escala 1:1.000 (um para mil) em 1 (uma) via digital e 2 (duas) vias impressas assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
- Orientação do Norte verdadeiro;
 - Mês e ano do levantamento topográfico;
 - Curvas de nível a cada 1m (um metro);
 - Divisas da gleba a ser parcelada devidamente cotadas e confrontações com indicação dos usos predominantes;
 - Localização dos cursos d'água, corpos d'água, nascentes, áreas sujeitas a inundação, bosques e árvores frondosas, pedreiras, redes de alta tensão, dutos, construções existentes e demais indicações que interessem;
 - Indicação do arruamento contíguo a todo o perímetro da gleba, localização das vias de comunicação e indicação do arruamento já existente interno à gleba, se houver;
 - O tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina.

Parágrafo único. O requerimento deverá ser acompanhado de:

- RRT, junto ao CAU, ou ART, junto ao CREA, do profissional responsável;
- Contrato Social do empreendedor ou da empresa contratada.

Art. 29. Com base nas leis componentes do Plano Diretor, o Município expedirá as diretrizes urbanísticas contendo as exigências que deverão ser respeitadas no projeto, em conformidade com as instituições legais federais, estaduais e municipais existentes.

§1º As diretrizes urbanísticas do parcelamento pretendido, a serem fornecidas pelo Município, compreendem:

- parâmetros urbanísticos para uso e ocupação do solo segundo o tipo de parcelamento e a zona em que se situar;
- o traçado básico das vias, incluindo a hierarquização, que deverão compor o sistema viário principal;
- as áreas verdes a serem utilizadas como espaços livres de uso público;
- as áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários;
- quando for o caso, as faixas sanitárias, necessárias ao escoamento das águas pluviais, e faixas *non aedificandi*.

§2º Na expedição de diretrizes, o Município solicitará o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, para os casos previstos na Lei do Plano Diretor.

§3º As diretrizes expedidas pelo Município vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, durante o qual o requerente deverá apresentar o Projeto Definitivo, prorrogável por igual período, a critério do órgão competente do Município.

SEÇÃO II DO PROJETO PRELIMINAR



Art. 30. Após a expedição das diretrizes, o requerente deverá apresentar ao Departamento de Urbanismo o Projeto Preliminar, assinado pelo proprietário da gleba a ser parcelada ou seu representante legal e por profissional habilitado, contendo:

- I - Memorial descritivo dos lotes e das vias públicas, apresentando as dimensões e áreas;
- II - Planta de localização do empreendimento indicando o limite municipal e o perímetro urbano vigente;
- III - Estudo técnico de viabilidade de implantação de sistema de abastecimento de água e de coleta de esgoto, aprovado pela respectiva concessionária;
- IV - Planta ilustrativa, em escala adequada, contendo:
 - a) Orientação do Norte verdadeiro;
 - b) Curvas de nível a cada 1m (um metro);
 - c) Indicação da área destinada à implantação de equipamentos públicos ou comunitários e das áreas verdes de uso público;
 - d) Caracterização da área quanto à hidrografia, solos, vegetação, aspectos geológicos e geotécnicos, devidamente comprovados mediante Laudo técnico;
 - e) Indicação da infraestrutura existente e/ou a ser instalada, como sistema de abastecimento de água, energia elétrica, esgotamento sanitário, linha telefônica e acessos viários.
- V - RRT, junto ao CAU, ou ART, junto ao CREA.

§1º O Projeto Preliminar deverá ser apresentado observando as normas técnicas indicadas pela ABNT.

§2º O Projeto Preliminar não poderá divergir das Diretrizes Urbanísticas emitidas pelo órgão responsável.

Art. 31. Após o recebimento do Projeto Preliminar, o Departamento de Urbanismo terá 30 (trinta) dias para análise e emissão ou não da Anuência Prévia do Município.

Parágrafo único. A Anuência Prévia do Município será formulada conforme estabelecido pelo órgão ambiental estadual responsável, declarando expressamente a inexistência de óbices quanto a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Sistema Viário e a legislação ambiental municipal.

Art. 32. Após emissão da Anuência Prévia do Município, o requerente solicitará Licença Prévia para Empreendimentos Imobiliários junto ao órgão ambiental estadual.

Art. 33. Os parcelamentos situados a uma distância inferior a 100m (cem metros) do eixo de rodovia estadual deverão ser submetidos à aprovação do Departamento de Estradas e Rodagens do Paraná – DER/PR.

SEÇÃO III DO PROJETO DEFINITIVO



- Art. 34.** O Projeto Definitivo, ao ser apresentado pelo Município, deverá estar assinado pelo proprietário ou por seu representante legal, com o devido instrumento de mandato, e por profissional devidamente habilitado pelo CAU ou CREA, contendo:
- I - Licença Prévia para Empreendimentos Imobiliários – LP;
 - II - Certidão negativa de débitos municipais, estaduais, federais;
 - III - Título de propriedade do imóvel;
 - IV - Memorial descritivo dos lotes;
 - V - Memorial descritivo das vias públicas;
 - VI - Anuência ou projeto aprovado pelo DER, se for o caso;
 - VII - Quadro geral indicando o número total de lotes e a distribuição das seguintes áreas, com suas respectivas porcentagens em relação a área total a ser loteada:
 - a) Áreas vendáveis;
 - b) Áreas de vias;
 - c) Áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários;
 - d) Espaços livres de uso público;
 - e) Áreas verdes;
 - f) Área total do terreno.
 - VIII - Cronograma físico financeiro da execução das obras, num prazo não superior a 2 (dois) anos, podendo ser prorrogáveis por mais 2 (dois) anos;
 - IX - Levantamento planialtimétrico georreferenciado no sistema de projeção UTM e *datum* SIRGAS 2000;
 - X - Projeto com plantas na escala máxima de 1:1.000 (um para mil) que, além das exigências do §1º do art. 9º da Lei Federal nº 6.766/1979, conterão a localização definitiva dos espaços livres e das áreas destinadas para equipamentos urbanos e comunitários;
 - XI - Desenho da divisão das quadras com os respectivos lotes, apresentando a numeração, dimensões e áreas;
 - XII - Projeto de pavimentação, meio-fio e sarjetas, com cortes transversais e detalhes;
 - XIII - Projeto de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, aprovado pela concessionária local;
 - XIV - Projeto de rede de água potável e coleta de esgoto sanitário aprovados pela concessionária local;
 - XV - Projeto de galerias de águas pluviais com diâmetro adequado e emissário, apresentando níveis planialtimétricos e detalhes;
 - XVI - Projeto de arborização em todas as vias de acordo com Plano Municipal de Arborização Urbana;



XVII - Projeto de sinalização viária horizontal e vertical em conformidade com o Código de Trânsito Brasileiro;

XVIII - Outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infraestrutura exigidos aplicáveis conforme as características do parcelamento pretendido.

§1º O Projeto Definitivo não poderá divergir substancialmente do Projeto Preliminar.

§2º Os desenhos e demais documentos técnicos do projeto deverão ser apresentados observando as normas técnicas indicadas pela ABNT.

§3º Todos os projetos e plantas devem indicar o norte verdadeiro.

§4º Os documentos, projetos e plantas deverão ser entregues em via impressa e via digital em formato “dwg”.

§5º A via impressa deverá ter todos os documentos em formato A4 ou formato maior dobrado em A4, organizados em pastas devidamente identificadas.

SEÇÃO IV

DOS ATOS DE APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO

Art. 35. O Município terá o prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da data do protocolo, para aprovar ou rejeitar o projeto de parcelamento, desde que apresentado com todos os elementos necessários e atendidas as diretrizes expedidas pelo órgão competente.

§1º O prazo disposto no caput deste artigo poderá sofrer prorrogação quando, a critério do órgão municipal responsável pela aprovação do projeto de parcelamento, for julgada necessária consulta a órgão dos demais níveis de Governo ou entidades técnicas a fim de proceder à sua aprovação definitiva.

§2º Quando aprovado o projeto de parcelamento, o Município expedirá Alvará de Aprovação do Parcelamento.

Art. 36. Após o recebimento do Alvará de Aprovação do Parcelamento, o loteador deverá requerer, junto ao órgão ambiental estadual competente, a Licença de Instalação de Empreendimentos Imobiliários.

Art. 37. Havendo o Alvará de Aprovação do Parcelamento e a Licença de Instalação de Empreendimentos Imobiliários, o órgão competente do Município expedirá, em até 30 (trinta) dias, o ato de Autorização para Execução das Obras e Serviços.

SEÇÃO V

DAS OBRAS E DAS GARANTIAS

Art. 38. O loteador dará em garantia de execução de obras e serviços exigidos, lote ou lotes da gleba a ser parcelada.

§1º Os imóveis colocados em garantia deverão ter área correspondente a, pelo menos, 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável da gleba.

§2º Os imóveis deverão ser outorgados para garantia hipotecária da execução das obras de infraestrutura, através de instrumento público e às expensas do loteador.



§3º O Município poderá liberar parte da garantia hipotecária, proporcionalmente à execução total de cada etapa dos serviços de infraestrutura, a requerimento do loteador e após as competentes vistorias.

Art. 39. Será assinado, entre o proprietário e o Poder Executivo Municipal, um Termo de Compromisso onde o proprietário se obriga a:

- I - Transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das Áreas Públicas e o conjunto de obras realizadas de arborização, pavimentação sinalização viária, demarcação de lotes, rede de abastecimento de água, rede de drenagem de águas pluviais, iluminação pública, rede de abastecimento de energia elétrica e rede de coleta de esgoto sanitário.
- II - Não outorgar qualquer compromisso de venda de lotes, antes de concluídas as obras previstas e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso.
- III - Executar, no prazo máximo de 2 (dois) anos, sem qualquer ônus ao Município e em acordo com o Cronograma Físico Financeiro, as obras conforme projetos aprovados.

§1º Quando o período necessário à conclusão das obras e serviços de infraestrutura demandar tempo superior ao previsto na apresentação do projeto, será deferida a respectiva execução de acordo com o novo cronograma proposto pelo loteador.

§2º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma, o Município poderá executá-la por sua conta, cobrando do loteador, por meio de processo administrativo ou judicial, os custos acrescidos de 15% (quinze por cento) a título de administração, além das sanções civis cabíveis.

Art. 40. Uma vez realizada a totalidade das obras e serviços de infraestrutura do parcelamento, o Município, a requerimento do interessado e após as vistorias, liberará a garantia hipotecária.

Parágrafo único. Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos projetos complementares, o loteador deverá apresentar, junto ao laudo de vistoria, os respectivos projetos, desenhos e cálculos retificadores das alterações.

CAPÍTULO IV
DA CONCLUSÃO E REGISTRO DO LOTEAMENTO
SEÇÃO I
DO TERMO DE ACEITE E CONCLUSÃO DO LOTEAMENTO

Art. 41. Após a conclusão das obras do loteamento e aprovada pelo Município a infraestrutura executada, este emitirá o Termo de Aceite e Conclusão do Loteamento, via Decreto Municipal, com o qual o loteador poderá dar entrada no Cartório para registro das matrículas e efetuar a venda dos lotes.

Parágrafo único. O Termo de Aceite e Conclusão do Loteamento somente será emitido pelo Município após a apresentação, pelo loteador, dos documentos que atestem a infraestrutura executada, sendo:



- I - ART ou RRT dos responsáveis técnicos pelos projetos de infraestrutura e execução das obras;
- II - Laudo de vistoria e aprovação da infraestrutura elétrica emitido pela concessionária local;
- III - Laudo de vistoria e aprovação da infraestrutura de água potável e rede de coleta de esgotos emitido pela concessionária local;
- IV - Laudo de análise da pavimentação informando a estrutura do pavimento e a durabilidade, conforme padrões da ABNT, emitido por laboratório certificado, sendo que os locais para coleta dos corpos de prova serão apontados por servidor municipal designado para fiscalização do loteamento.

Art. 42. No caso de loteamento com área superior a 10 (dez) hectares, o Termo de Aceite e Conclusão do Loteamento ser parcial, quando a execução se der por etapas, desde que as obras executadas assegurem o pleno uso da etapa concluída.

Art. 43. Após a emissão do Termo de Aceite e Conclusão do Loteamento, quando do registro do mesmo, fica o loteador obrigado a transferir para o Município, sem ônus para este, as áreas destinadas ao uso público, conforme Termo de Compromisso previamente assinado.

Art. 44. O loteador deverá reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, as obras em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados.

SEÇÃO II

DAS REFORMULAÇÕES EM LOTEAMENTOS JÁ APROVADOS

Art. 45. Para a aprovação de reformulações em loteamentos já aprovados e registrados, deverá o interessado apresentar ao Município:

- I - Requerimento solicitando reformulação no loteamento registrado;
- II - Requerimento e declaração de concordância dos adquirentes assinada pelos mesmos ou por seus representantes legais;
- III - Projeto das reformulações pretendidas.

§1º O órgão competente na Prefeitura Municipal analisará as reformulações solicitadas.

§2º No caso de reformulação pretendida simples, o referido órgão procederá à indicação das modificações no alvará.

§3º No caso de reformulações complexas, ou seja, aquelas que implicarem em alterações do sistema viário, o departamento responsável reanalisará totalmente o alvará existente e o chefe do Poder Executivo expedirá novo Decreto.

§4º Concluídas as obras e serviços de infraestrutura, o Município, após vistoria, expedirá o termo de verificação e aceitação a eles relativo.



CAPÍTULO V

DO DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO, DESDOBRO E RETIFICAÇÃO

Art. 46. Para a aprovação do projeto de desmembramento, remembramento desdobro ou retificação, o interessado apresentará ao Município um requerimento acompanhado da matrícula atualizada da propriedade e da planta do imóvel, contendo além das indicações do Capítulo II desta Lei que forem pertinentes e do art. 1º da Lei Federal nº 6.766/1979, os seguintes documentos:

- I - Planta em escala máxima de 1:500 (um para quinhentos) em 1 (uma) via impressa e 1 (uma) via digital, com a situação anterior e a posterior ao desmembramento, remembramento, desdobro ou retificação, devidamente assinadas pelo proprietário e responsável técnico;
- II - Indicação precisa das divisas e da área do imóvel, incluindo coordenadas, distâncias e azimutes;
- III - Localização das edificações existentes na área, lotes ou partes de lotes envolvidos no processo;
- IV - Memorial descritivo;
- V - RRT perante o CAU ou ART perante o CREA;
- VI - Certidão negativa de débitos municipais.

Parágrafo único. Após a aprovação do projeto e alteração do cadastro imobiliário, o proprietário deve encaminhar à Prefeitura Municipal uma cópia autenticada do(s) registro(s) de imóveis resultante(s).

Art. 47. Os lotes resultantes devem atender às dimensões e áreas definidas para a zona em que se situarem, de acordo com a Lei Municipal de Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano e Sistema Viário.

Parágrafo único. No caso de existir uma ou mais edificações na área a ser desmembrada ou remembrada, a aprovação do parcelamento pretendido é condicionada à prévia regularização registrária e tributária dessas edificações junto à Municipalidade.

CAPÍTULO VI

DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 48. Considera-se loteamento fechado a subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, áreas institucionais e áreas verdes, inclusive de preservação permanente, no qual o Poder Público poderá permitir, por prazo determinado, o uso exclusivo de vias de circulação, nas quais a entidade permissionária restringirá o acesso, mediante interposição de portarias e muros em todo o perímetro.

Art. 49. Aplica-se aos loteamentos fechados, no que couber, as disposições relativas aos demais loteamentos, inclusive as proporcionalidades definidas no Art. 13, observado o seguinte:



- I - A área destinada a fins institucionais deverá ter frente para a via pública, devendo estar obrigatoriamente fora da área fechada do loteamento, sendo vedado seu fechamento, para que possa ser utilizada pelo Poder Público objetivando a implantação de equipamentos comunitários necessários ao entorno de onde se situar o loteamento;
- II - As áreas verdes podem ser internas ou externas ao loteamento fechado, com exceção de Áreas de Preservação Permanente, que deverão sempre ser de acesso livre;
- III - Para os loteamentos maiores que 5.000m² (cinco mil metros quadrados) deverão ser construídas, no entorno do empreendimento, as vias articuladas com o Sistema Viário existente em dimensão adequada à sua hierarquia;
- IV - Não são permitidas interrupções de vias arteriais e coletoras, existentes ou projetadas, sendo possibilitado o seu uso interno desde que não ocorra edificação sobre a área em razão de que retornará ao patrimônio público caso extinto o empreendimento.

Art. 50. O projeto de loteamento fechado, para ser aprovado pela Prefeitura Municipal, primeiro, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, através do Plano Diretor no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações em vigor.

Art. 51. A implantação do loteamento fechado não poderá interromper o prolongamento das vias públicas, em especial àquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como estruturais, coletoras e marginais, e linhas de alta tensão e fundos de vales.

Art. 52. As vias internas ao loteamento fechado, inclusive calçadas, deverão possuir, no mínimo, as dimensões dispostas pela Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano e Sistema Viário.

Art. 53. É vedado o fechamento de vias municipais já existentes.

Art. 54. Para fins de uso e ocupação do solo as edificações de loteamento fechado deverão obedecer aos parâmetros da Zona em que se encontra, conforme previsto na Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano e Sistema Viário.

Art. 55. O empreendedor deve encaminhar pedido para expedição de diretrizes básicas, indicando o lote, tipo de parcelamento e declarando estar ciente de que o empreendimento deve obedecer aos requisitos estabelecidos na legislação em vigor relativa à matéria.

Parágrafo único. Em casos de empreendimentos localizados em áreas que exijam acesso não implantado, cabe o ônus deste ao empreendedor.

Art. 56. O condomínio ou associação a ser formado pelos proprietários constará de estatuto, cláusula expressa de responsabilidade administrativa pela execução de obras e custos com a manutenção das mesmas e dos serviços urbanos realizados na área interna e externa do loteamento, exceto do espaço das áreas externas ao loteamento após a sua execução.

§1º O condomínio ou associação concessionária mencionada no *caput* deste artigo, deve ser uma sociedade civil devidamente regularizada.



§2º A elaboração do estatuto é de inteira responsabilidade do proprietário do condomínio, o qual deve ser elaborado para resguardar a paz jurídica entre os condôminos, devendo prever convenção condominial para estabelecer seus direitos e deveres.

§3º No termo de concessão de uso a ser firmado entre o município de Itapejara D'Oeste e o respectivo condomínio ou associação dos proprietários, deve constar termo de responsabilidade do condomínio ou associação referente à execução dos seguintes serviços:

- I - Poda e manutenção das árvores dentro do limite do loteamento;
- II - Remoção de lixo interno e resíduos sólidos em geral, com a guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, para entrega ao serviço de limpeza pública;
- III - Manutenção das vias de circulação internas e da sinalização viária;
- IV - Manutenção da rede de iluminação pública da área interna;
- V - Execução dos serviços de segurança privada dentro dos limites do loteamento;
- VI - Implantação de sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;
- VII - Implantação de sistemas autônomos de captação de tratamento de água potável e tratamento de esgoto em caso de inexistência de redes públicas nas proximidades do loteamento, respeitadas a legislação em vigor;
- VIII - Manutenção e limpeza das vias e áreas públicas internas;
- IX - Manutenção das galerias de águas pluviais.

§4º Havendo descumprimento do termo de responsabilidade pela execução dos serviços, o Município poderá executar a prestação dos serviços com as seguintes consequências:

- I - Rescisão da concessão de uso;
- II - Extinção da característica de loteamento fechado.

§5º No caso de extinção do condomínio ou associação, as áreas comuns e o sistema de circulação serão revertidos ao Município com a infraestrutura completa, sem qualquer ônus ao Município, que passará a encarregar-se de sua manutenção.

Art. 57. Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar a concessão de uso das áreas destinadas às vias de circulação, após a aprovação do loteamento pelo órgão competente, para o devido registro do loteamento fechado.

§1º Cabe ao empreendedor, averbar junto às matrículas das áreas vendidas, no Cartório de Registro de Imóveis, a cedência dos direitos sobre as áreas, ao condomínio ou à associação de proprietários, a partir de sua constituição, desde que concluídas as obras de infraestrutura obrigatórias por Lei, com exceção das vias públicas consideradas não coletoras que poderão ser utilizadas desde que não edificadas até que ocorra possível retorno ao patrimônio público, ocasião em que será exigida sua infraestrutura.



§2º Todos os investimentos efetuados nas áreas objeto de concessão de uso do loteamento, integram o patrimônio público, não gerando aos proprietários, após o término da concessão de uso, qualquer direito indenizatório.

Art. 58. Os contratos padrão de promessa de venda de lotes devem conter, além dos requisitos do art. 26 da Lei 6.766/1979, cláusula específica de ciência do promissário comprador sobre os direitos e obrigações da concessão de uso de áreas públicas.

Art. 59. Após a liberação do loteamento, a utilização das áreas públicas internas, respeitados os dispositivos legais vigentes e enquanto perdurar a concessão de uso, deve ser objeto de regulamentação própria a ser estabelecida pelo condomínio ou associação dos proprietários.

Art. 60. As divisas da área a ser fechada, lindeiras às vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico proposto pelo empreendedor a ser aprovado pelo Município, sendo do condomínio ou associação a responsabilidade de conservação deste tratamento paisagístico. O elemento de fechamento da divisa do loteamento, como cercas, muros e afins, terá altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

CAPÍTULO VII DOS CONDOMÍNIOS URBANOS HORIZONTAIS

Art. 61. São considerados Condomínios Urbanos Horizontais, o conjunto de 02 ou mais edificações residenciais ou não residenciais, constituídas sob a forma de unidades isoladas entre si, geminadas ou sobrepostas, estas últimas de até 02 pavimentos, nos termos desta lei com as seguintes classificações:

- I. Condomínio Tipo A - Conjunto de unidades, sendo todas com acesso às respectivas áreas exclusivas através da via pública (sem via interna).
- II. Condomínio Tipo B - Conjunto de 2 até 9 unidades, sendo todas com acesso às respectivas áreas exclusivas através da via interna.
- III. Condomínio Tipo C - Conjunto de 10 até 20 unidades, sendo todas com acesso à respectivas áreas exclusivas através de via interna.

Art. 62. São considerados Convenção de Condomínio o documento pelo qual se faz a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns, a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns, o fim a que as unidades se destinam, a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio, a sua forma de administração, a competência das assembleias, forma de sua convocação e as deliberações, as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores e o regimento interno.

Art. 63. A área comum total deverá ser distribuída proporcionalmente a área exclusiva de cada unidade. A fração ideal mínima é de 125,00m² por unidade.

Art. 64. A taxa de ocupação máxima deverá ser atendida tanto para a fração ideal (área exclusiva + área comum) da unidade como para a sua área exclusiva, cujos valores apresentam-se a seguir:



- I. Condomínio tipo A: De acordo com a Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano (neste caso, a área da fração é igual à respectiva área exclusiva);
- II. Condomínio tipo B e C: 50% em cada fração ideal e de acordo com Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano em cada área exclusiva;

Art. 65. A dimensão frontal deverá obrigatoriamente ser constituída de apenas um segmento de reta paralelo ou perpendicular ao eixo da via interna, pela qual é realizado o acesso de veículos da unidade. Não existindo acesso de veículos na área exclusiva (casos em que há estacionamento em área comum), será considerado o maior dos segmentos que fazem a delimitação entre área exclusiva e via interna.

Art. 66. As medidas mínimas para testada e dimensão frontal deverão ser de 6,00 metros.

Art. 67. A área exclusiva de recreação do condomínio deverá atender a seguinte áreas mínima:

- I. Condomínio tipo A e B: a recreação é dispensada;
- II. Condomínio tipo C: 12,50m² / unidade por unidade autônoma;

Art. 68. Deverão ser atendidas as seguintes dimensões mínimas para as vias internas, conforme o número e o posicionamento das unidades residenciais no lote:

Art. 69. Condomínio tipo A: não há via interna.

Art. 70. Condomínio tipo B: 4,50 m de pista de rolamento e 1,50 m de passeio, se as unidades estiverem de um só lado da via (largura total da via interna de 6,00 m).

Art. 71. Existindo unidades residenciais dos dois lados da via, deverão ser previstos passeios em ambos os lados, com a largura mínima de 1,50 m em cada lado e pista de rolamento de 5,00 m (largura total da via interna de 8,00 m).

Art. 72. Em vias internas sem saída, será necessário bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 2,0 vezes a largura da via, para os casos em que houver mais de 5 unidades no mesmo alinhamento.

Art. 73. Condomínio tipo C: 6,00 m de pista e 1,50 m de passeio de cada lado da via (largura total da via interna de 9,00 m).

Art. 74. Em vias internas sem saída, será necessário bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 1,5 vezes a largura da via.

Art. 75. Independente da classificação do condomínio deverá ser respeitado o afastamento mínimo das edificações em relação ao alinhamento da via interna de 1,50m. Considerar como alinhamento da via interna as linhas que definem os limites entre a área exclusiva da unidade autônoma e o passeio da via interna.

Art. 76. Os recuos em relação as vias públicas, seguirão de acordo com Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, conforme zoneamento em que o empreendimento está localizado.



Art. 77. As obras de urbanização internas mínimas obrigatórias a serem executadas nos condomínios tipo B, C, são as seguintes:

- I. Meio fio e pavimentação das vias internas de tráfego;
- II. Rede de coleta de águas pluviais;
- III. Rede de abastecimento de água potável;
- IV. Redes de energia elétrica e iluminação interna;
- V. Soluções para o esgotamento sanitário (coleta, tratamento e destinação final do esgoto) de acordo com as exigências do órgão competente;
- VI. f) Para condomínios tipo B e C, deverá ser feita coleta e instalação adequada para depósito de lixo.

Art. 78. Conjuntos acima de 20 unidades, para fins de uso e ocupação do solo, aplica-se aos loteamentos fechados segundo o disposto pela Lei de Zoneamento do Solo e da Ocupação do Solo Urbano e Sistema Viário.

Art. 79. A propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários não passará ao Município, permanecendo como área de uso comum aos condôminos.

Art. 80. Deverá ser apresentada, pelo proprietário junto a Prefeitura Municipal de Itapejara D'Oeste, além da documentação exigida para a aprovação do projeto de desmembramento, remembramento desdobro ou retificação a documentação abaixo descrita, para fins de aprovação de condomínio:

- I. Planilha de cálculo das áreas.
- II. A Convenção de Condomínio é de inteira responsabilidade do proprietário, o qual deve ser elaborado para resguardar a paz jurídica entre os condôminos.

Art. 81. Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pela Prefeitura Municipal, os serviços de instalação e manutenção, conservação da via interna, recolhimento de lixo, sinalização e repintura, rede elétrica e iluminação, rede de água, esgoto, rede de captação e destinação de águas pluviais, arborização, deverão ser efetuados pelo condomínio.

Art. 82. As áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e também não poderão ficar sem acesso.

Art. 83. A via interna deverá ser pavimentada com material poliédrico ou pavimentação asfáltica em CBUQ, e para os passeios deverá ser utilizado bloco de concreto intertravado (paver), padrão Municipal.

Art. 84. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após a regularização do imóvel no Registro de Imóveis.

Art. 85. Deverão ainda ser seguidos e respeitados todos os demais parâmetros aplicáveis aos empreendimentos caracterizados como Condomínio Urbano Horizontal, contidos nas Leis Municipais, Estaduais e Federais.



CAPÍTULO VIII DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 86. Os loteamentos de interesse social são aqueles com a finalidade de atender à demanda habitacional de baixa renda, cujos lotes terão o valor máximo a serem comercializados estabelecidos pelo órgão competente do Município.

§1º Os loteamentos de interesse social serão permitidos nas áreas definidas como Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS2) na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Sistema Viário.

§2º Para a aprovação dos loteamentos populares, deverão ser seguidos os mesmos procedimentos estabelecidos para os demais loteamentos.

§3º Para viabilizar o loteamento, quando julgado pelo Município como de interesse social, poderão ser flexibilizados os parâmetros de proporcionalidade dispostos no Art. 13 desta Lei, mediante aprovação do Departamento de Urbanismo e do Conselho Municipal do Desenvolvimento de Itapejara D'Oeste.

CAPÍTULO IX DAS CHÁCARAS EM ÁREA URBANA

Art. 87. Para fins desta Lei, considera-se chácara o lote com área igual ou superior a 3.000,00m² (três mil metros quadrados).

Art. 88. É permitido o parcelamento de glebas em chácaras na área urbana desde que atenda as disposições e exigências de infraestrutura e documentação relativas aos demais loteamentos e obedeça aos seguintes requisitos:

- I - Todas as chácaras tenham pelo menos uma de suas testadas voltada a via pública;
- II - Nenhuma chácara tenha área inferior a estabelecida no artigo 62 desta Lei:
 - a) As chácaras existentes com área inferior a 3.000,00m² (três mil metros quadrados) poderão ter nomenclatura de lote e quadra através de decreto municipal, desde que atenda a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Sistema Viário.
- III - A testada mínima de cada chácara não poderá ser inferior a 24m (vinte e quatro metros);
- IV - Deve-se respeitar o arruamento existente e suas projeções;
- V - A gleba a ser parcelada em chácaras deverá estar em área classificada Macrozona Especial de Desenvolvimento do Município de Itapejara D'Oeste.

Art. 89. Os parcelamentos de chácaras ficam isentos do disposto no Art. 13 desta Lei, porém fica destinado ao município os arruamentos e áreas de APP, se for o caso.

CAPÍTULO X DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES E DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 90. O proprietário de parcelamento já existente e não aprovado pela autoridade municipal anteriormente a esta Lei, deverá apresentar-se ao órgão competente do Município,



para fins de regularização da área em questão, no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a publicação desta Lei, sob pena de aplicação das sanções previstas e demais providências cabíveis pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 91. A regularização fundiária no Município de Itapejara D'Oeste seguirá o disposto na legislação federal sobre o tema, como a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a Lei Complementar nº 1.271, de 06 de dezembro de 2011, e outras leis específicas que possam ser aprovadas com data posterior a da publicação desta Lei.

Art. 92. O processo de regularização fundiária em ZEIS compreenderá a elaboração de Plano de Regularização Fundiária, podendo ser realizado para todo o Município ou para áreas específicas.

CAPÍTULO XI DAS PENALIDADES

Art. 93. Fica sujeito à cassação de alvará, embargo administrativo de obras e serviços e à aplicação de multa pecuniária todo aquele que efetuar loteamento, desmembramento ou desdobro do solo para fins urbanos sem autorização do Poder Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, das normas de âmbito federal ou estadual pertinentes, ou ainda, sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo da licença.

§1º A multa a que se refere o *caput* deste artigo terá valor conforme estabelecido no Anexo I, parte integrante e complementar desta Lei, ou conforme o disposto nos Artigos 50 e 52 da Lei Federal nº 6.766/79, quando se enquadrar nos casos por ela previstos.

§2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de cumprimento no disposto desta Lei.

§3º 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. 94. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os agentes públicos que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 95. O procedimento da aplicação das penalidades seguirá o disposto nas seguintes seções do CAPÍTULO X – DAS NOTIFICAÇÕES, INFRAÇÕES E SANÇÕES do Código de Posturas do Município de Itapejara D'Oeste:

- I - Seção II – Da Notificação Preliminar;
- II - Seção III – Do Auto de Infração;
- III - Seção V – Do Processo de Execução.

CAPÍTULO XII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



Art. 96. Os projetos de parcelamento que, na data da publicação desta Lei, já tiverem sido iniciados mediante aprovação da autoridade municipal, ficam isentos das exigências previstas nesta Lei.

Parágrafo único. Os loteamentos já inscritos, mas não iniciados até a data da publicação desta Lei, poderão se submeter a um processo de revisão da aprovação segundo os padrões físico-urbanísticos fixados por esta Lei e pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Sistema Viário.

Art. 97. A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Município, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto a erros de execução, nem quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrado, desdobrada ou remembrada.

Art. 98. Os casos omissos e as dúvidas de interpretações decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal e órgão competente do Município, ao qual fica atribuída também a competência para estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

Art. 99. Fica revogada a Lei nº 951, de 17 de setembro de 2007.

Art. 100. Fica revogada a Lei nº 1.257, de 27 de setembro de 2011.

Art. 101. Fica revogada a Lei nº 1.604, de 06 de outubro de 2015.

Art. 102. Fica revogada a Lei nº 1.613, de 17 de dezembro de 2015.

Art. 103. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Prefeitura Municipal de Itapejara D'Oeste, aos 03 (três) de dezembro de 2020.


Agilberto Lucindo Perin,
Prefeito Municipal.



ANEXO I – DAS MULTAS

Dispositivo infringido	Multa (em UFM)
Art. 3º	1.000
Art. 7º	1.100
Art. 8º, <i>caput</i>	1.200
Art. 8º, §1º	500
Art. 8º, §2º	1.200
Art. 10	1.000
Art. 26	100
Art. 51	1.200
Art. 53	1.100
Art. 60	250