



# **NOVA SANTA ROSA**

## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO**

Órgão Oficial Eletrônico do Município de 28/12/2018, Edição nº 4917, Página nº 69 a 89

### **LEI COMPLEMENTAR Nº 35/2018**

**SÚMULA:** Institui a Lei de Parcelamento do Solo para fins Urbanos do Município de Nova Santa Rosa e dá outras providências.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA SANTA ROSA, Estado do Paraná, faz saber que a Câmara Municipal de Nova Santa Rosa aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte:**

## **L E I**

### **CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

#### **SEÇÃO I – DOS OBJETIVOS**

**Art. 1º** Esta Lei regula, com fundamento nas leis nº 6.766/79 e nº 9.785/99, o parcelamento do solo para fins urbanos no Município, obedecidas as demais normas federais e estaduais relativas à matéria, sendo parte integrante do Plano Diretor Municipal de Nova Santa Rosa.

**§ 1º.** Considera-se para fins urbanos o parcelamento do solo nas áreas declaradas urbanas por lei municipal.

**§ 2º.** Consideram-se áreas urbanas, para fins de aplicação desta Lei, aquelas assim definidas na Lei dos Perímetros das Zonas Urbanas do Município.

**§ 3º.** Considera-se Zona Agrícola, para fins de aplicação desta Lei, aquela pertencente ao Município de Nova Santa Rosa, localizada fora dos limites das áreas urbanas definidas na Lei dos Perímetros das Zonas Urbanas do Município. O parcelamento do solo será admitido apenas nas áreas urbanas, definidas na Lei Municipal do Perímetro Urbano.

**Art. 2º** Esta Lei tem por objetivos:

- I -** orientar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento do solo para fins urbanos no Município;
- II -** prevenir assentamento urbano em área imprópria para esse fim;
- III -** Evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
- IV -** assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade no processo de parcelamento do solo para fins urbanos.



# NOVA SANTA ROSA

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO

**Art. 3º** A execução de qualquer loteamento, arruamento, desmembramento ou remembramento no Município, dependerá de prévia licença da Prefeitura, devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no Capítulo V da Lei nº. 6.766/79.;

**§ 1º.** As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, arruamentos e desmembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou qualquer outro fim.

**§ 2º.** O Poder Executivo poderá negar licença para parcelar em áreas específicas ou suspender por tempo determinado a aprovação de parcelamento do solo no Município.

**§ 3º.** Esta Lei complementa, sem alterar ou substituir, as exigências de caráter urbanístico estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo e na Lei do Sistema Viário do Município.

### SEÇÃO II - DAS DEFINIÇÕES

**Art. 4º** Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

**alinhamento predial:** linha divisória entre o lote e o logradouro público;

**alvará:** documento expedido pela Prefeitura Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

**área de fundo de vale:** área do loteamento destinada à proteção das nascentes e leitos dos cursos d'água;

**área total:** área abrangida pelo loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal, de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;

**área líquida:** área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público e outras áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;

**arruamento:** logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;

**condomínio horizontal:** modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação;

**desdobro:** parcelamento de um lote em dois;

**desmembramento ou subdivisão:** parcelamento de gleba em lotes destinados à 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 dos já existentes;

**equipamento comunitário:** equipamento público destinado à educação, cultura, lazer,



# NOVA SANTA ROSA

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO

saúde, segurança e similares;

**equipamento urbano:** equipamento público de abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem de águas pluviais, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e telefonia;

**espaço livre de uso público:** área do loteamento reservada ao uso comum e/ou especial do povo, para recreação, lazer e atividades ao ar livre;

**fração ideal:** parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação; **fundo do lote:** divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor, ou, no caso de testadas iguais, à testada de da via de maior hierarquia;

**gleba:** área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

**infraestrutura básica:** equipamentos urbanos de iluminação pública, redes de escoamento das águas pluviais, de esgotamento sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar, e vias de circulação pavimentadas.

**largura média do lote:** distância entre as divisas laterais do lote, ou entre a maior testada e o lado oposto, ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;

**logradouro público:** área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada às vias de circulação e aos espaços livres;

**lote ou data:** terreno com acesso ao logradouro e servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence;

**loteamento:** subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;

**parcelamento:** subdivisão de gleba sob a forma de loteamento, desdobro, desmembramento, remembramento ou condomínio horizontal;

**passeio ou calçada:** parte do logradouro ou via de circulação destinada ao tráfego de pedestres;

**pista de rolamento:** parte da via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego e estacionamento de veículos;

**profundidade do lote:** distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo ;

**quadra:** terreno circundado por vias de circulação dotadas de infraestrutura, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

**remembramento ou unificação:** junção de dois ou mais lotes para formarem um único lote;

**talvegue:** linha sinuosa definida pela sucessão dos pontos de maior profundidade ao longo do leito de um curso d'água;

**via de acesso:** área de uso comum destinada à circulação de veículos e ao acesso às unidades



# NOVA SANTA ROSA

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO

de condomínios horizontais;

**via de circulação:** avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

### CAPÍTULO II - DAS NORMAS TÉCNICAS

#### SEÇÃO I - DOS PARCELAMENTOS PARA FINS URBANOS

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

- 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 à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30,0% (trinta por cento);
- IV - em terrenos cujas condições geológicas e geotécnicas não aconselhem a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção;
- VI - em terrenos situados nas ZONAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL – ZPA E ZONA DE ÁREA VERDE - ZA, instituídas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Parágrafo Único.** É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante aprovação expressa do Poder Executivo.

**Art. 6º** A dimensão da quadra não poderá exceder a 250,00m (duzentos e cinquenta metros) ou 60,00 (sessenta metros) e sua área não poderá ser superior a 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), sempre obedecendo o arruamento existente.

**Parágrafo Único.** As quadras oriundas de projetos de loteamento deverão ser dotadas da infraestrutura exigida no Capítulo III desta Lei em todas as suas testadas lindeiras a logradouros públicos.

**Art. 7º** As dimensões e área mínimas, bem como os usos e os parâmetros de ocupação dos lotes oriundos de parcelamentos serão aqueles da zona em que se localiza a gleba, segundo estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

**§ 1º.** As dimensões e área mínimas dos lotes resultantes de parcelamentos deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

- I - quando localizados em meio de quadra terem:
  - a) testada mínima de 12,00m (doze metros);
  - b) largura média mínima de 12,00m (doze metros);



# NOVA SANTA ROSA

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO

c) área mínima de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);

II - quando situados em esquina terem:

a) mínimo de 16,00 m (dezesesseis metros) em todas as suas testadas;

b) largura média mínima de 16,00 m (dezesesseis metros);

c) área mínima de 400,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados).

**§ 2º.** Os condomínios horizontais serão destinados exclusivamente ao uso residencial, sendo os usos e os parâmetros de ocupação do solo iguais ao da ZONA RESIDENCIAL 1 – ZR1, observado o que segue:

I - somente poderão ser construídos em zonas onde for permitida a bifamiliaridade e/ou a multifamiliaridade;

II - a propriedade do imóvel não poderá ser desmembrada, devendo o lote permanecer em nome de uma única pessoa ou de condomínio;

III - os recuos frontais obrigatórios das frações unitárias deverão ser obedecidos tanto em relação às via de acesso quanto ao logradouro público, mesmo que as unidades não se sirvam desse logradouro.

**§ 3º.** Somente serão permitidas alterações nas parcelas dos condomínios horizontais que resultem em unidades com área igual ou superior às estabelecidas no respectivo Alvará de Aprovação.

**Art. 8º** Poderão excetar-se do disposto no § 1º. do artigo 7º. unicamente os loteamentos implantados pela Prefeitura Municipal ou por agências governamentais de habitação popular destinados a conjuntos habitacionais populares.

**Art. 9º** São consideradas áreas de fundo de vale aquelas que se localizam em torno das nascentes e ao longo do leito dos cursos d'água, tendo como limite o seu talvegue e os próximos 30,0m (trinta metros) de mata ciliar ou a via paisagística quando existir.

**§ 1º.** A distância da via paisagística ao curso d'água será de, no mínimo, 30,00m (trinta metros) do seu leito e de, no mínimo, 50,00m (cinquenta metros) em torno da sua nascente, atendendo ao disposto na legislação federal em vigor e ao traçado das diretrizes de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário do Município.

**§ 2º.** As áreas de fundo de vale definidas no *caput* serão mantidas como ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL – ZPA, conforme previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

**Art. 10.** As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas, em obediência às diretrizes de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário do Município;

II - obedecer aos gabaritos das vias estabelecidos na Lei do Sistema Viário do Município;



# NOVA SANTA ROSA

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO

III - ser providas de praça de manobra com passeio, que possa conter um círculo com diâmetro mínimo de 15,00m (quinze metros) na pista de rolamento, quando houver interrupção ou descontinuidade no traçado, salvo se constituir diretriz de arruamento estabelecida na Lei do Sistema Viário do Município.

§ 1º. As servidões de passagem que porventura gravem terrenos a parcelar deverão ser consolidadas pelas novas vias de circulação, obedecidas as normas das concessionárias dos respectivos serviços públicos.

§ 2º. Na aprovação de condomínios horizontais não será permitido interromper o traçado das diretrizes de arruamento previstas na Lei do Sistema Viário, devendo a gleba original ser subdividida em tantas glebas quantas forem necessárias para a implantação das referidas diretrizes.

§ 3º. Nos condomínios horizontais, as áreas de uso comum destinadas a vias de acesso deverão obedecer às seguintes larguras e condições mínimas:

a) 9,00m (nove metros), sendo 6,00m (seis metros) para a pista de rolamento, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para o passeio na lateral edificada e 0,50m (cinquenta centímetros) na lateral oposta, quando as edificações estiverem dispostas em um único lado da via de acesso;

b) 12,00m (doze metros), sendo 7,00m (sete metros) para a pista de rolamento e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de passeio em cada lateral, quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da via de acesso;

c) quando houver mais de 5 (cinco) lotes em um mesmo alinhamento, será adotado, no final da via de acesso, bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 15,00m (quinze metros) na pista de rolamento.

**Art. 11.** Nos loteamentos, as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão repassadas à municipalidade, não podendo ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do total do empreendimento.

§ 1º. Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, observados os parâmetros mínimos abaixo discriminados, em proporção à área total do loteamento:

I - para os espaços livres de uso público; 5,00 % (cinco por cento)

II - para as áreas destinadas a equipamentos comunitários. 5,00 % (cinco por cento)

§ 2º. Nos loteamentos industriais, as áreas a serem transferidas para o Município poderão ser reduzidas, a critério do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§ 3º. O Poder Executivo poderá receber áreas de fundo de vale, mas estas valerão somente  $\frac{1}{4}$  (um quarto) de sua área, ou seja, serão computados 0,25m<sup>2</sup> (zero vírgula vinte e cinco metros quadrados) para cada 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) de superfície real dessas áreas, para efeito do cálculo referido no *caput* deste artigo.





# NOVA SANTA ROSA

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO

§ 4º. As áreas de fundo de vales aceitas pelo Município serão subtraídas da área referida no inciso I, § 1º, não podendo ultrapassar a 5,00% (cinco por cento) da área total do empreendimento.

§ 5º. As rótulas de interseção viária serão computadas na área do sistema viário.

**Art. 12.** Nos condomínios horizontais e desmembramentos com mais de 10 (dez) unidades, será transferida à municipalidade área equivalente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do total do empreendimento, a qual será utilizada estritamente para a implantação de equipamentos comunitários ou espaços livres de uso público.

§ 1º. A critério do Conselho de Desenvolvimento Municipal, ou quando a área a ser transferida não atingir os parâmetros e dimensões mínimos da zona em que se insere, a transferência de que trata o *caput* deste artigo poderá ser substituída pela doação ao Município de valor correspondente a 10% (dez por cento) da área total do empreendimento, o qual será integralmente destinado ao Fundo Municipal de Habitação.

§ 2º. Nos condomínios horizontais, a área a ser doada será externa ao mesmo, com frente para a via pública.

§ 3º. Nos condomínios horizontais, será obrigatória também a destinação de uma área de recreação de uso comum, equivalente a 5,0% (cinco por cento) da área total do empreendimento, com, no mínimo, 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), podendo ser dividida em, no máximo, 2 (duas) localizações.

**Art. 13.** A partir da data do registro do loteamento, do condomínio horizontal ou do desmembramento, passam a integrar o patrimônio e domínio do Município, mediante escritura pública de doação custeada pelo parcelador, as áreas de que tratam os artigos 11 e 12 desta Lei, as quais serão constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo do empreendimento, aprovados pela Prefeitura Municipal.

**Art. 14.** Os imóveis constituídos por espaços livres de uso público e por áreas de equipamentos comunitários não poderão ter a sua destinação alterada pelo parcelador ou pelo Poder Público Municipal, a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal.

**Art. 15.** A Prefeitura não assumirá qualquer responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes em qualquer tipo de parcelamento.

### SEÇÃO II - DOS PARCELAMENTOS PARA FINS RURAIS

**Art. 16.** É vedado o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Agrícola do Município.

§ 1º. A Zona Agrícola somente poderá ser utilizada para fins de exploração extrativista e turística, agrícola e pecuária, além dos usos permitidos e permissíveis para ela especificados na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.



# NOVA SANTA ROSA

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO

§ 2º. O parcelamento da Zona Agrícola deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, atendendo ainda aos seguintes requisitos:

I - será registrada uma reserva florestal legal dentro do próprio imóvel, preferentemente em uma única área, previamente aprovada pelo Instituto Ambiental do Paraná - IAP;

II - a largura das pistas de rolamento das estradas de acesso às parcelas será estabelecida conforme o carregamento da via, obedecido ao mínimo de 10,00m (dez metros).

§ 3º. Não serão exigidos para os parcelamentos rurais os demais requisitos previstos nesta Lei.

### CAPÍTULO III - DA INFRAESTRUTURA

**Art. 17.** Nos loteamentos, condomínios horizontais e desmembramentos com mais de 10 (dez) unidades serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infraestrutura:

I - demarcação das quadras, lotes, logradouros públicos e vias de acesso, através de marcos que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições após a aprovação do parcelamento;

II - rede de escoamento de águas pluviais de acordo com as normas do órgão municipal competente e do Instituto Ambiental do Paraná – (IAP);

III - rede de esgotamento sanitário de acordo com as normas da respectiva concessionária;

IV - rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da respectiva concessionária;

V - rede compacta de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública em led de acordo com as normas da respectiva concessionária;

VI - pavimentação das pistas de rolamento das vias de acesso e circulação e das praças, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei do Sistema Viário do Município;

§ 1º. A pavimentação da pista de rolamento deverá ser executada com base calçamento ou de brita graduada de no mínimo de 17cm (dezesete centímetros) de espessura, desde que revestidos com capa asfáltica final com Concreto Betuminoso Usinado a Quente – CBUQ, com no mínimo 05cm (cinco centímetros) de espessura”, ou ainda executada em concreto armado.

§ 2º Na pavimentação dos passeios será utilizado *paver* ecológico ou concreto armado.





# NOVA SANTA ROSA

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO

I - arborização dos passeios e canteiros segundo projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;

II - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar.

§ 1º. Quando não for possível interligar a rede de galerias de águas pluviais do empreendimento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

§ 2º. Quando não for possível interligar a rede de esgotamento sanitário do empreendimento à rede existente, será obrigatória a execução e lacre da mesma, até que possa ser interligada, conforme projeto aprovado pela concessionária competente.

§ 3º. Serão construídas rampas de acesso no meio-fio, junto às esquinas, para pessoas portadoras de necessidades especiais, segundo os padrões definidos na Lei do Sistema Viário do Município.

§ 4º. Quando a arborização de passeios prevista no Inciso VII deste artigo referir-se a logradouro lindeiro a lotes, sua densidade será de 1 (uma) árvore por lote, no mínimo.

**Art. 18.** As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 1.º O parcelador terá prazo máximo de 18 (dezoito) meses, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação do loteamento ou expedição do Alvará de Licença de subdivisão pela Prefeitura Municipal, para executar os serviços e obras de infraestrutura para ele exigidos.

§ 2.º Qualquer alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura Municipal mediante requerimento do parcelador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 3.º Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do parcelamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente, ou às concessionárias de serviços, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

§ 4.º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma, a Prefeitura Municipal executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

**Art. 19.** A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pela Prefeitura Municipal ficará condicionada à prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infraestrutura:

I - rede de abastecimento de água potável;



# **NOVA SANTA ROSA**

## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO**

- II - sistema de drenagem de águas pluviais;
- III - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- IV - pavimentação das vias de circulação.

§ 1.º Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada no *caput* deste artigo, em qualquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará às suas expensas a execução da infraestrutura faltante, como pré-condição para a aprovação do projeto de desmembramento pela Prefeitura Municipal.

§ 2.º A execução dos elementos de infraestrutura referidos no parágrafo anterior deverá obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

### **CAPÍTULO IV - DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO**

#### **SEÇÃO I - DOS LOTEAMENTOS PARA FINS URBANOS**

**Art. 20.** Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a expedição das Diretrizes Básicas de Loteamento, apresentando para esse fim requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

- I - comprovante do domínio da gleba;
- II - certidões negativas de impostos incidentes sobre o lote;
- III - laudo geológico da gleba a ser parcelada;
- IV - licença prévia do órgão ambiental responsável;
- V - planta do imóvel na escala 1:2.000 (um por dois mil) apresentada em uma via e em meio digital (*pen drive, disco de zip, cd ou dvd*).

§ 1.º A planta do imóvel referida no item V do *caput* deverá conter a determinação exata de:

- a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;
- b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância;
- c) árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;
- d) nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão;
- e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
- f) benfeitorias existentes;
- g) equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;



# **NOVA SANTA ROSA**

## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO**

h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da gleba a ser loteada;

i) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;

j) principais acessos viários à gleba a ser loteada;

k) cálculo da área total da gleba a ser loteada.

**§ 2.º** A Prefeitura Municipal comunicará ao interessado se o loteamento é viável ou não e, em caso afirmativo, informará ao mesmo os seguintes elementos:

a) zona a que pertence a gleba;

b) densidade demográfica bruta;

c) usos do solo permitidos, permissíveis, tolerados e proibidos;

d) dimensões e áreas mínimas dos lotes;

e) coeficiente de aproveitamento;

f) taxa de ocupação;

g) recuos do alinhamento predial e das divisas laterais e de fundos;

h) número máximo de pavimentos;

i) largura das vias de circulação, pistas de rolamento, passeios e canteiros;

j) infraestrutura urbana exigida para o loteamento;

k) demais elementos requeridos para a urbanização da gleba.

**§ 3.º** Em caso de o loteamento ser viável, Prefeitura Municipal indicará na planta referida no item V do *caput* os seguintes elementos:

a) traçado das vias existentes ou projetadas, definidas na Lei do Sistema Viário do Município que deverão ter continuidade na gleba a lotear;

b) classificação das vias que terão continuidade na gleba, de acordo com a sua hierarquia e volume de tráfego, segundo o estabelecido na Lei do Sistema Viário do Município;

c) as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis, servidões e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;

d) a localização e superfície das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos e dos espaços livres de uso público que serão transferidos ao domínio público;

e) demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto.



# NOVA SANTA ROSA

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO

§ 4.º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para a elaboração do projeto perante os Conselhos CREA/CAU.

§ 5.º A Prefeitura Municipal terá um prazo máximo 30 (trinta) dias, contados da data de protocolo do requerimento, para emitir as Diretrizes Básicas de Loteamento.

§ 6.º Após o recolhimento das taxas devidas, o interessado retirará as diretrizes, que vigorarão pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias, a partir da data da sua expedição.

§ 7.º As diretrizes referidas neste artigo não implicam na aprovação do projeto de loteamento pela Prefeitura Municipal.

**Art. 21.** Após o recebimento das Diretrizes Básicas de Loteamento, o interessado solicitará a aprovação final do loteamento à Prefeitura Municipal, anexando, além daqueles mencionados no artigo 20 desta Lei, os seguintes documentos:

I - projeto urbanístico do loteamento elaborado na escala 1:1.000 (um por mil), segundo o referencial Universal Transversal Mercator - UTM, apresentado em 5 (cinco) vias em cópias heliográficas ou plotadas em papel sulfite; 1 (uma) cópia em meio digital (*pen drive*, disco de *zip*, *cd* ou *dvd*) e 1 (uma) cópia em papel vegetal com densidade de 90g/m<sup>2</sup>, no qual deverão estar indicados:

- a) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
- b) curvas de nível de 1,00 m (um metro) de equidistância e locação dos talwegues;
- c) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
- d) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;
- e) sistema de vias com a respectiva hierarquia e classificação, definidas nas Diretrizes Básicas de Loteamento, segundo os gabaritos definidos na Lei do Sistema Viário do Município;
- f) perfis longitudinais axiais (escala horizontal 1:1000 e vertical 1:100) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação;
- g) as áreas que passarão ao domínio do Município, com a definição de seus limites, dimensões e áreas;
- h) quadro com os valores absolutos e percentuais das áreas totais do loteamento, das quadras, dos lotes e do sistema viário, bem como dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos que serão transferidos ao Município, e do número total de lotes;
- i) indicação das faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal que gravem o loteamento;
- h) demais elementos necessários à perfeita elucidação do projeto;



# **NOVA SANTA ROSA**

## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO**

II - memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) denominação do loteamento;

b) descrição sucinta do loteamento, com as suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;

c) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

d) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das Diretrizes Básicas de Loteamento, referidas no artigo 20 desta Lei;

e) enumeração dos equipamentos comunitários e urbanos e dos espaços livres de uso público, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;

f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário e praças, área dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos, com suas respectivas percentagens em relação à área total;

g) lotes caucionados como garantia de execução dos serviços e obras de infraestrutura;

III - projetos complementares aprovados pelos órgãos municipais competentes ou concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 3 (três) vias, a saber:

a) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações, de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;

b) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de esgotamento sanitário;

c) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e reservação;

d) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de águas servidas, ou certidão da respectiva concessionária dispensando sua execução, quando a ausência de rede de esgoto no entorno do loteamento inviabilizar a sua implantação;

e) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública em led;

f) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação e calçadas das vias de circulação do loteamento, tomando por base o volume de tráfego de cada via definido nas Diretrizes Básicas de Loteamento;



# NOVA SANTA ROSA

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO

g) projeto completo de arborização dos logradouros públicos do loteamento.

**§ 1.º** Além da documentação do projeto enviado para aprovação, o loteador deverá juntar no pedido de aprovação do loteamento:

- I - certidão vintenária do terreno a ser loteado;
- II - certidão de inteiro teor do terreno, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
- III - certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
- IV - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- V - certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao loteador ou empresa parceladora e seus sócios;
- VI - licença do órgão ambiental do Município;
- VII - certidão de baixa do imóvel no cadastro do INCRA;
- VIII - memorial descritivo da gleba a ser loteada e do loteamento;
- IX - documentação de identificação e caracterização do proprietário do loteamento;
- X - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos;
- XI - orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, apresentado em 2 (duas) vias;
- XII - discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura;
- XIII - modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;
- XIV - comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas.

**§ 2.º** Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto perante o CREA ou CAU.

**§ 3.º** Os projetos do loteamento deverão ser apresentados sobre planta de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com o transporte de coordenadas, a partir dos marcos existentes das redes primária ou secundária, no mesmo sistema de coordenadas horizontais - UTM e altitudes geométricas da base cartográfica do município, observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

**Art. 22.** A Prefeitura Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação do loteamento e expedirá o Alvará de Licença para a





# NOVA SANTA ROSA

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO

execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para o mesmo, devendo o loteador fazer a entrega da escritura pública de caução ou carta fidejussória na retirada do Alvará.

**Art. 23.** Após a publicação do Decreto de Aprovação do loteamento e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o parcelador terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

**Art. 24.** Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Poder Público e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, a definição do tipo de loteamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, servidões, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias.

**Art. 25.** Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador serão aceitos como verdadeiros, não cabendo à Prefeitura Municipal quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

**Art. 26.** É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, de acordo com o disposto no artigo 50 da Lei Federal nº 6.766/79.

### SEÇÃO II - DOS DESMEMBRAMENTOS, REMEMBRAMENTOS E DESDOBROS

**Art. 27.** O interessado na aprovação de projetos de desmembramento, remembramento ou desdobro deverá encaminhar à Prefeitura Municipal requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - comprovante de domínio da gleba;
- II - as certidões mencionados nos incisos II e III do § 1º do artigo 21 desta Lei;
- III - projeto urbanístico do desmembramento ou remembramento desenhado em escala 1:1000 (um por mil) apresentado em 5 (cinco) vias e em meio digital (*pen drive*, disco de *zip*, *cd* ou *dvd*), para cada lote, indicando a situação original e a projetada;
- IV - *croquis* de locação das construções porventura existentes, constando a área individual de cada edificação e todas as cotas necessárias ao estabelecimento dos recuos e distanciamentos;
- V - memorial descritivo de cada lote;
- VI - comprovação da existência, ou não, de rede de energia elétrica, rede de água, rede de esgoto, rede de águas pluviais e pavimentação em todas as vias que circundam o lote, através da certidão das respectivas concessionárias de energia, água, esgoto e dos órgãos municipais competentes.do Sistema Viário.



# NOVA SANTA ROSA

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO

§ 1º. Aplicam-se ao desmembramento ou remembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos.

§ 2º. Para o desdobro poderá ser dispensado o atendimento ao Inciso VI deste artigo.

§ 3º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para a elaboração do projeto perante o CREA/CAU.

§ 4º. Após análise pelos órgãos competentes, a Prefeitura Municipal expedirá Alvará de Licença para o desmembramento, remembramento ou desdobro.

### SEÇÃO III - DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

**Art. 28.** Antes da elaboração do projeto urbanístico de condomínio horizontal, o interessado deverá requerer à Prefeitura Municipal a expedição dos documentos referidos nos artigos 20 e 21 desta Lei, ressalvando tratar-se de parcelamento em condomínio.

**Parágrafo Único.** Aplicam-se ao condomínio horizontal, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos.

**Art. 29.** Após o recebimento das Diretrizes Básicas de Parcelamento em Condomínio de que trata o artigo anterior, o interessado na aprovação de condomínio horizontal em imóvel de sua propriedade deverá encaminhar à Prefeitura Municipal requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante de domínio da gleba;

II - projeto urbanístico do condomínio, elaborado na escala 1:1.000 (um por mil), segundo o referencial Universal Transversal Mercator - UTM, apresentado em 5 (cinco) vias e em meio digital (*pen drive*, disco de *zip*, *cd* ou *dvd*), indicando:

- a) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
- b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância e localização dos talwegues;
- c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;
- d) perfis longitudinais (escala horizontal 1:1.000 e vertical 1:100) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação;
- e) planta dos espaços comuns destinados a circulação e recreação, com suas dimensões e áreas;
- f) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, áreas e enumerações;
- g) planta de cada lote, com as dimensões e áreas correspondentes;



# NOVA SANTA ROSA

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO

h) a área total do condomínio, dos espaços comuns destinados a circulação e recreação, das quadras, dos lotes, da fração ideal dos espaços comuns referentes a cada lote, expressos através de valores absolutos e percentuais e do número total de lotes;

i) faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pelas legislações federal, estadual e municipal, que eventualmente gravem o condomínio;

j) demais elementos necessários à elucidação do projeto.

**III -** memoriais descritivos, a saber:

a) do condomínio, contendo sua denominação, limites e confrontações, a caracterização do imóvel, dos espaços de uso comum destinados a circulação e recreação, das quadras, dos lotes e da fração ideal dos espaços de uso comum referente a cada lote, com suas respectivas percentagens, bem como a relação dos equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público existentes nas adjacências do condomínio, e as condições urbanísticas do mesmo e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

b) dos espaços de uso comum destinados a circulação e recreação, com seus limites e confrontações, dimensões, áreas e as respectivas percentagens;

c) de cada lote, contendo seus limites e confrontações, dimensões, a área privativa do lote e a área da fração ideal dos espaços comuns referente ao lote, com as respectivas percentagens;

**IV -** projetos complementares, segundo o estabelecido no inciso III do artigo 21 desta Lei.

**§ 1º.** Além da documentação relacionada nos incisos do *caput* deste artigo, o parcelador deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio os documentos enumerados no § 1º do artigo 21 desta Lei, excetuando-se aqueles referentes aos seus incisos X, XI e XII.

**§ 2º.** Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para a elaboração do projeto perante o CREA.

**§ 3º.** Após análise pelos órgãos competentes, a Prefeitura Municipal expedirá Alvará de Licença para o condomínio horizontal.

### **CAPÍTULO V - DAS GARANTIAS**

**Art. 30.** Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para os parcelamentos, antes de sua aprovação será constituída caução real correspondente a 1,5 (uma vírgula cinco) vezes o custo desses serviços e obras.



# NOVA SANTA ROSA

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO

**§ 1º.** A critério da Prefeitura Municipal, poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infraestrutura de que trata este artigo, respeitadas as demais condições nele estatuídas.

**§ 2º.** A caução, quando real, será instrumentada por escritura pública averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do parcelamento, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do parcelador.

**§ 3º.** Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do parcelamento o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana para ele exigidos.

**§ 4º.** Para cada serviço e obra de infraestrutura urbana exigidos para o parcelamento, a Prefeitura indicará a garantia correspondente.

**Art. 31.** Somente após a conclusão da totalidade de cada um dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos para o parcelamento, poderá a Prefeitura Municipal liberar as garantias estabelecidas para a sua execução.

**Parágrafo Único.** No caso de parcelamento executado por setores ou etapas, será admitida a liberação parcial das garantias por setor, quando a totalidade dos serviços e obras relativas ao setor tiver sido executada e aceita pelo Poder Público, desde que o caucionamento tenha sido feito por setores.

**Art. 32.** A Prefeitura Municipal poderá intervir no parcelamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar paralisação dos serviços e obras por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos.

**§ 1.º** Para fins de aplicação do disposto no *caput* deste artigo, a Prefeitura Municipal notificará o parcelador a retomar as obras paralisadas dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de intervenção no parcelamento.

**§ 2.º** Esgotado o prazo concedido sem que o parcelador cumpra tal determinação administrativa, a Prefeitura Municipal dará início aos procedimentos legais visando à intervenção, da qual notificará o parcelador.

**§ 3.º** Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade do parcelador retomar a plena execução do parcelamento, a Prefeitura Municipal, através de licitação, concluirá os serviços e obras faltantes e executará as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o parcelador de responder por gastos superiores à garantia que forem realizados.



# **NOVA SANTA ROSA**

## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO**

### **CAPÍTULO VI - DO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO**

**Art. 33.** Os parcelamentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana.

§ 1º. O parcelador deverá comunicar, expressamente, aos mencionados órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

§ 2º. Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infraestrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

### **CAPÍTULO VII - DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS**

**Art. 34.** Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura Municipal poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

§ 1º. Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao CAU-PR ou CREA-PR, segundo suas atribuições profissionais.

§ 2º. A responsabilidade civil pelos levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos, caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pelos serviços e obras, aos profissionais ou empresas responsáveis pela sua execução.

§ 3º. A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

### **CAPÍTULO VIII - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES**

**Art. 35.** A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na Lei Federal nº. 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

I - embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;

II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;



# **NOVA SANTA ROSA**

## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO**

**III -** multa, na forma de penalidade pecuniária, à razão de 0,02 (dois centésimos) Unidade Fiscal do Município - URM por metro quadrado de área bruta de parcelamento, a ser recolhida em favor da Prefeitura Municipal;

**IV -** cassação da licença para parcelar.

**§ 1º.** Será aplicada a simples advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

**§ 2º.** A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar.

**§ 3º.** A suspensão do embargo ou interdição de que trata o parágrafo anterior dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão municipal competente.

**Art. 36.** O parcelador que tiver parcelamento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado, não obterá a aprovação de novos parcelamentos no Município.

### **CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 37.** A Prefeitura Municipal não expedirá licença para construção nos lotes ou datas de loteamentos, desmembramentos, remembramentos e condomínios horizontais aprovados, mas em fase de implantação, enquanto não estiverem demarcados os lotes e abertas as vias de circulação ou de acesso, bem como concluídas e em funcionamento as redes de abastecimento de água, de esgoto, de águas pluviais, de energia elétrica e iluminação pública.

**Art. 38.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se a Lei Complementar Nº 06/2008 de 29 de dezembro de 2008.

**GABINETE DO PREFEITO DE NOVA SANTA ROSA, Estado do Paraná, em 27 de dezembro de 2018.**

**NORBERTO PINZ**  
**Prefeito**