

Súmula: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo do Perímetro Urbano da Sede do Município.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SIQUEIRA CAMPOS, ESTADO DO PARANÁ, DECRETOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos do Município de Siqueira Campos, será regido pela presente Lei, elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

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

1º - Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes.

2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento ou modificação dos já existentes.

3º - Considera-se remembramento a fusão de lotes destinados à edificação com o aproveitamento do sistema viário existente.

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em Zonas Urbanas devidamente definidas na Lei Municipal de Perímetro Urbano.

LEI Nº 015/93

1º - Só será admitido o parcelamento na Zona Rural para implantação de indústrias ou equipamentos comunitários, com prévia aprovação do Município e anuência do Ministério da Reforma e Desenvolvimento Agrário.

2º - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - nas nascentes, mesmo os chamados "olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica;
- III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;
- IV - nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- V - onde as condições geológicas não aconselhem a edificação, podendo a Prefeitura exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- VI - em terrenos em fundos de vale, essenciais para o escoamento natural das águas, a critério do órgão competente do Município;
- VII - em terrenos situados em áreas de preservação florestal e ecológica;
- VIII - em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 4º - Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

LEI Nº 015/93

- I - acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município;
 - II - cessão ao Patrimônio Municipal, sem ônus para este, de uma área com, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) do total a lotear, onde se instalarão as áreas de circulação, áreas verdes e institucionais, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem iguais ou maiores que 10.000 m² (dez mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida;
 - III - a reserva, ao longo das faixas de domínio das redes de alta tensão, das ferrovias, rodovias, etc., de uma faixa não edificável para ambos os lados, conforme exigências dos órgãos competentes;
 - IV - a cessão ao Patrimônio Municipal de uma área contendo 15 (quinze) metros para cada lado das margens, ao longo das águas correntes e dormentes que constituirá sua faixa de proteção:
 - a) o Município poderá ampliar a faixa de proteção a critério próprio, bem como exigir vias públicas marginais, paralelas e contínuas à faixa de proteção;
 - b) a área correspondente à faixa de proteção não poderá ser considerada no cômputo da percentagem exigida;
 - c) caso os rios sejam canalizados esta faixa de proteção poderá ser dispensada, através de acordo prévio entre o loteador e o Município;
 - V - a articulação das vias de loteamento com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e em harmonia com a topografia local;
 - VI - incorporar no seu traçado viário, os trechos que a Prefeitura Municipal iniciar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade.
- 1º - Os projetos de loteamentos deverão obedecer às seguintes dimensões:

LEI Nº 015/93

- a) largura mínima da rua: 11 (onze) metros;
 - b) largura mínima de faixa carroçável: 7,00 (sete) metros;
 - c) largura mínima de passeios: 2,00 (dois) metros;
 - d) as ruas sem saída não poderão ultrapassar 150 (cento e cinquenta) metros de comprimento, devendo, obrigatoriamente, conter em seu final bolsão para retorno, com diâmetro mínimo de 20 (vinte) metros;
 - e) rampa máxima de faixa carroçável: 30% (trinta por cento);
 - f) comprimento máximo da quadra igual a 150 (cento e cinquenta) metros e largura mínima de 40 (quarenta) metros.
- 2º** - As vias de circulação com mais de quatro faixas de rolamento deverão conter canteiro central de no mínimo 1,50 m (um metros e cinquenta centímetros) de largura.
- 3º** - As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, deverão ter largura mínima de 5% (cinco por cento) do comprimento total e nunca inferior a 4,00 (quatro) metros.
- 4º** - Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário recebendo, no mínimo, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, a marcação das quadras e lotes e abertas com o greide definitivo a nível de subleito.
- 5º** - O Município poderá exigir do proprietário do loteamento a construção de todas as obras consideradas necessárias, em vista das condições do terreno a parcelar.
- 6º** - Se houver córrego, arroio ou vale sujeito a alagamento, deverá ser executada a canalização destes nas travessias das ruas.

LEI Nº 015/93

7º - Os parcelamentos situados ao longo de Estradas Federais, Estaduais ou Municipais, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas, com largura mínima de 11,00 (onze) metros.

8º - As áreas mínimas dos lotes, bem como as testadas, são as estipuladas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, conforme Anexo I, que passa a integrar esta Lei.

9º - O número, dimensões e localização aproximada das áreas verdes e institucionais serão determinados pelo Município, na expedição das diretrizes.

10 - O Município poderá exigir dimensões específicas para determinadas ruas da cidade, diferente das exigências, adaptando-as ao sistema viário principal.

11 - Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas de 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona, não sendo permitida testada inferior a 10,00 (dez) metros.

Art. 5º - O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar ao Município, em Consulta Prévia, sua viabilidade e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano, apresentando para este fim os seguintes elementos:

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

II - planta da gleba a ser loteada, em duas vias, na escala 1:1000 assinada pelo proprietário ou seu representante, indicando:

a) divisas de propriedade, perfeitamente definidas;

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

LEI Nº 015/93

- c) arruamentos contíguos a todo perímetro, localização de vias de comunicações, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
 - d) esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras;
- III - o tipo predominante a que o loteamento se destina;
- IV - planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala de 1:5.000, com indicação do norte magnético, da área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência.

Art. 6º - Havendo viabilidade de implantação, o Município, de acordo com as Diretrizes de Planejamento Municipais e demais legislações superiores, indicará na planta apresentada na Consulta Prévia:

- I - as vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;
- II - a fixação de zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- III - localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, sendo:
 - a) urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica;
 - b) comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.
- IV - as faixas sanitárias do terreno para o escoamento das águas pluviais e as

LEI Nº 015/93

faixas não edificáveis;

V - relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelos interessados;

1º - O prazo máximo para estudo e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, não sendo computado nestes o tempo dispendido na prestação de esclarecimento pela parte interessada.

2º - A aceitação da Consulta Prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

CAPÍTULO IV

DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 7º - Cumpridas as etapas do capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com diretrizes definidas pelo Município, composto de:

I - planta de situação da gleba a ser loteada, na escala de 1:5.000, em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:

- a) orientação magnética e verdadeira;
- b) equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1.000 (mil) metros.

II - os desenhos do Projeto de Loteamento, na escala de 1:1000, em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:

- a) orientação magnética e verdadeira;
- b) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;
- d) sistema de vias com as respectivas larguras;

LEI Nº 015/93

- e) curvas de nível com equidistância de 1,00 (um) metro;
- f) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, apresentados na escala 1:500 na horizontal e 1:50 na vertical;
- g) indicação dos marcos de alinhamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- h) indicação das áreas que perfazem no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio do Município;
- i) informações sobre as áreas escriturada, loteada, destinada à circulação, verdes, institucionais e remanescentes;
- j) Parecer Técnico da Companhia de Energia Elétrica e da Companhia de Águas e Esgotos sobre a viabilidade da construção.

Parágrafo único - O prazo máximo para estudo e aprovação do anteprojeto, após cumpridas as exigências do Município pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO V

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 8º - Aprovado o anteprojeto o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

- I - as plantas e os desenhos exigidos nos Artigos anteriores desta Lei, em 04 (quatro) vias.
- II - Memorial Descritivo, contendo obrigatoriamente:
 - a) denominação do loteamento;
 - b) descrição sucinta do loteamento com suas características;

LEI Nº 015/93

- c) as condições urbanísticas do loteamento;
 - d) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
 - e) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.
- III - as seguintes peças gráficas, em 02 (duas) vias, referentes às obras de infra-estrutura exigidas:
- a) projeto de rede de abastecimento d'água, aprovado previamente pela Companhia de Saneamento do Paraná - SANE-PAR;
 - b) projeto de rede de distribuição de energia elétrica, aprovado previamente pela Companhia Paranaense de Energia - COPEL.
- IV - Modelo de Contrato de Compromisso de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal nº 6.766/79 e demais cláusulas que especifiquem:
- a) o compromisso do loteador quanto à execução das obras de infra-estrutura;
 - b) o prazo de execução da infra-estrutura constante nesta Lei;
 - c) a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas;
 - d) a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal nº 6.766/79;
 - e) o enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

LEI Nº 015/93

V - documentos relativos à gleba em parcelamento, a serem anexados ao projeto definitivo:

- a) Título de Propriedade;
- b) Certidões Negativas de Tributos Municipais.

1º - As pranchas devem obedecer às características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

2º - Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo responsável técnico, mencionando seus registros no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

3º - O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO VI

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 9º - O pedido de licença para desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado ao Município, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:250, contendo as seguintes indicações:

- I - situação do imóvel, com as vias próximas;
- II - tipo de uso predominante no local;
- III - divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, com respectivas áreas.

Art. 10 - Após examinada e aceita a documentação será concedida a licença, para averbação no Registro de Imóveis.

Parágrafo único - O Município somente poderá conceder licença para construção e/ou edificação nos novos lotes após sua averbação no Registro de Imóveis.

LEI Nº 015/93

Art. 11 - A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:

- I - os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- II - a parte restante do terreno, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas nesta Lei.

Art. 12 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, todas as disposições aplicadas aos projetos de loteamento.

CAPITULO VII

DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 13 - Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, o Município procederá aos exames de aptidão da planta definitiva com a aprovada como anteprojeto e de todos os demais elementos apresentados.

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

Art. 14 - Aprovado o projeto de loteamento, a Prefeitura Municipal efetuará vistorias no terreno para comprovação da execução das obras de infra-estrutura exigidas por esta Lei.

Parágrafo único - Satisfeita a exigência do "caput" deste artigo, o Município baixará Decreto de Aprovação de Projeto de Loteamento e expedirá o Alvará de Loteamento, no qual constará a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Patrimônio Municipal no ato de seu registro.

Art. 15 - No ato de recebimento do Alvará de Parcelamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o

LEI Nº 015/93

interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

- I - executar as obras de infra-estrutura referidas no projeto de loteamento;
 - II - executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias e sanitárias do terreno a ar-ruar;
 - III - facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços;
 - IV - não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas no projeto de loteamento e cumpridas as demais obrigações por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;
 - V - utilizar o modelo de Contrato de Compromisso de Compra e Venda exigido no Artigo 8º, inciso IV, desta Lei.
- 1º - As obras que constam dos incisos I e II deste Artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.
- 2º - O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os incisos I e II deste artigo, será combinado entre o loteador e o Município, quando da aprovação do projeto de loteamento, não podendo ser este prazo superior a 2 (dois) anos.

Art. 17 - Aprovado o projeto de Loteamento pelo Município, e assinado o Termo de Compromisso pelo loteador, este terá o prazo de 90 (noventa) dias para submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, sob pena de caducidade de aprovação.

Art. 18 - O Município só expedirá alvará para construir, reformar ou ampliar construções em terrenos e loteamentos, cujas obras tenham sido vistoriadas e aprovadas após a aprovação do respectivo loteamento.

LEI Nº 015/93

Art. 19 - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação do Município, e deverá ser depositada no Registro de Imóveis em complemento ao projeto original, com a devida averbação.

1º - Em se tratando de simples alterações de perfis ou medidas resultantes em consequência de localização das ruas, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que lhe seja fornecido novo Alvará de Parcelamento pelo Município.

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

Art. 20 - A aprovação do plano de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte do Município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou às disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21 - Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e à aplicação de multa aquele que:

I - der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos, quando:

- a) sem autorização do Município;
- b) em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas federais ou estaduais pertinentes;
- c) sem observância das determinações do

LEI Nº 015/93

projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

II - registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes;

III - registrar o Contrato de Compromisso de Compra e Venda, a acessão ou promessa de cessão de direitos ou efetuar registro de Contrato de Venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

1º - A multa a que se refere este artigo terá valor correspondente ao de 10 (dez) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

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

3º - A reincidência específica da infração acarretará ao responsável pela obra, multa cujo valor será correspondente ao de 20 (vinte) vezes o maior salário mínimo vigente no País, além da suspensão de sua licença para construir no Município pelo prazo de 2 (dois) anos.

Art. 22 - Tão logo chegue ao conhecimento do Município, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno implantado sem a autorização competente, o responsável pela irregularidade será notificado pela Fazenda Pública Municipal para o pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel.

Parágrafo único - Não cumpridas as exigências constantes da notificação, será lavrado Auto de Embargo, ficando proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 23 - São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores municipais que, direta ou indiretamente, ativa ou passivamente, fraudando o espírito desta Lei, concedam ou contribuam para

LEI Nº 015/93

que sejam liberadas licenças, alvarás, certidões ou considerações irregulares ou falsas.

Art. 24 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 25 - Revogam-se as disposições em contrário.

Siqueira Campos, 02 de Julho de 1993.


Evaldo Barbosa
Prefeito Municipal

AAS/aas



ANEXO I

Zona	Area Min.	Testada Min.
Residencial	200	10
Comercial Central	125	6
Comercial Periférica	200	10
Comercial de Bairro	200	10
De Comércio e Serviços Gerais	450	15