



Prefeitura Municipal da Lapa
Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
FLS. Nº 01
de

Ofício nº 341

Lapa, 13 de Outubro de 2003

Senhor Presidente:

Encaminho, para apreciação, Projeto de Lei nº 43/2003, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Lapa e dá outras providências.

Outrossim, com fundamento no artigo 55 da Lei Orgânica do Município, solicito que o Projeto de Lei acima referido, seja apreciado em regime de urgência.

Sem outro motivo, subscrevo-me,

A Comissão Legislação...
Ao Assessor Jurídico Elói;
A Comissão de Urbanismo...

Em 20/10/03

Adriano

Cordialmente

Paulo César Fietes Furiati
Paulo César Fietes Furiati
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
ADRIANO HAMERSCHMIDT
DD. Presidente da Câmara Municipal
Nesta

CÂMARA MUNICIPAL

LAPA - PR

PROCOLO Nº 1044/03

DATA 17 / 10 / 03

16:35 hs. *MJD*



Prefeitura Municipal da Lapa

Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
FLS. Nº 02
C

PROJETO DE LEI Nº 43, DE 13 DE OUTUBRO DE 2003

Símula: Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Lapa e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Lapa, Estado do Paraná, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas, apresenta à consideração da Câmara Municipal o seguinte Projeto de Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de Lapa, sendo elaborada nos termos da Lei Federal n.º 6.766/79 e alterações posteriores, bem como as demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

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

Art. 2º - No parcelamento do solo urbano deverão ser observadas as disposições desta Lei, exigências da legislação federal, estadual e municipal e das Leis do Plano Diretor, do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e do Sistema Viário.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

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

- I. Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;
- II. Área verde: bosques de mata nativa representativos da flora do Município de Lapa, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;
- III. Área Total do Parcelamento: é a área que será objeto de loteamento, ou desmembramento;
- IV. Área Institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- V. Área de Domínio Público: é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;
- VI. Área Total dos Lotes: é a resultante da diferença entre a área total do parcelamento e a área de domínio público;
- VII. Arruamento: é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;
- VIII. Caixa da via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;
- IX. Desmembramento: é a subdivisão de áreas em lotes 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;



Prefeitura Municipal da Lapa

Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
FLS. Nº 03
C

PROJETO DE LEI Nº 43, DE 13.10.03

... 02

- X. Equipamentos comunitários: são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;
- XI. Equipamentos Urbanos: são as instalações de infra-estrutura urbana básica e outras de interesse público;
- XII. Espaços Livres: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;
- XIII. Faixa Não Edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;
- XIV. Fração mínima: fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;
- XV. Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;
- XVI. Infra-estrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação;
- XVII. Lote: parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, servida de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, na zona em que se situe;
- XVIII. Loteamento: é a subdivisão de glebas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes, bem como respeito às diretrizes de arruamento;
- XIX. Loteamento fechado: loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro;
- XX. Parcelamento do solo: divisão da terra urbana em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento, sempre mediante aprovação municipal;
- XXI. Pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos.
- XXII. Quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;
- XXIII. Remembramento: é a fusão de glebas ou lotes com aproveitamento do sistema viário existente;
- XXIV. Testada: é a linha que separa o logradouro público da propriedade particular
- XXV. Via de Circulação: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 4º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas urbanas passíveis de serem parceladas, de acordo com a Lei Municipal do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

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

- I. em terrenos alagadiços, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;
- II. nas nascentes e corpos d'água e nas demais áreas de preservação permanente;
- III. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;



Prefeitura Municipal da Lapa
Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
FLS. Nº 04
C

PROJETO DE LEI Nº 43, DE 13.10.03

... 03

- IV. em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- V. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- VI. em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VII. em terrenos situados em áreas essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério da Prefeitura Municipal e, quando couber, do órgão estadual competente;
- VIII. em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;
- IX. em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle de erosão urbana;
- X. em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;
- XI. em áreas que não apresentem contiguidade com a malha urbana consolidada.

CAPÍTULO IV
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Seção I
Dos Espaços Livres e Áreas Institucionais

Art. 6º - Da área total, objeto do parcelamento, o proprietário cederá ao Município, sem ônus para este, áreas proporcionais à população prevista para a gleba, dimensionadas à quota de 165 m² (cento e sessenta e cinco metros quadrados) por habitação, assim distribuídos:

- I. 63 m² (sessenta e três metros quadrados), no mínimo, para áreas verdes ou espaços livres;
- II. 21 m² (vinte e um metros quadrados), no mínimo, para áreas institucionais;
- III. o restante será destinado às vias de circulação.

§ 1º - O total das áreas referidas no *caput* deste artigo, que serão cedidas ao Município, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área a ser loteada.

§ 2º - As áreas destinadas a uso institucional serão escolhidas pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 3º - No mínimo 10% das áreas destinadas a espaços livres deverão ser edificáveis

Art. 7º - Para desmembramento em áreas maiores de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), em glebas não parceladas, em que haja a abertura ou alargamento de via pública por iniciativa da Prefeitura Municipal, o proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem de no mínimo 20% (vinte por cento) da área a desmembrar: X

Parágrafo Único - Para os desmembramentos em áreas menores de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), o proprietário cederá apenas o correspondente ao alargamento ou abertura das vias, de acordo com a Lei Municipal do Sistema Viário e em conformidade com as diretrizes fornecidas pelo órgão municipal de planejamento.



Prefeitura Municipal da Lapa

Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
FLS. Nº 05
C

PROJETO DE LEI Nº 43, DE 13.10.03

... 04

Art. 8º - Em parcelamentos que resultem em um total de áreas públicas inferior a 1.800 m² (um mil e oitocentos metros quadrados), excetuando-se as áreas de vias, serão estudadas pelo órgão de planejamento da Prefeitura Municipal e aprovadas pelo Conselho Municipal de Planejamento as seguintes alternativas:

- I - Transferência de áreas para o Município de Lapa fora daquela objeto do parcelamento;
- II - Pagamento, em moeda corrente, do valor correspondente à área que seria objeto de doação.

Seção II Da Infra-Estrutura

Art. 9º - Os parcelamentos deverão atender à seguinte infra-estrutura mínima:

I. só poderão ser parceladas áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, à critério da Prefeitura Municipal;

II. a infra-estrutura básica deverá se conectar com as redes existentes;

III. as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

IV. As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão garantir um percurso de 400 m (quatrocentos metros), no máximo, medidos pelo eixo das vias de circulação, de qualquer lote até uma rua com, pelo menos, três faixas de rolamento;

V. a hierarquia das vias e a dimensão mínima das vias deverá respeitar a Lei do Sistema Viário, as diretrizes da Lei do Plano Diretor e as diretrizes fornecidas pelo órgão municipal de planejamento;

VI. todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário as diretrizes de arruamento definidas pela Prefeitura Municipal, para assegurar a continuidade do sistema viário do Município;

VII. nos parcelamentos de solo sob a forma de loteamento é obrigatória:

- a. implantação do sistema coletivo de abastecimento de água;
- b. tratamento paisagístico dos passeios;
- c. coleta e interligação à rede pública de esgotos e tratamento existente;
- d. implantação da rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas;
- e. captação, condução e disposição das águas pluviais;
- f. adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras e greide apropriado;

g. demarcação das quadras e lotes;

h. abertura e pavimentação das vias;

i. tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais e corpos d'água em geral, que atendam à condição de Área de Preservação Permanente;

j. tratamento da área total loteada com gramíneas quando não houver cobertura vegetal remanescente;

VIII. nos parcelamentos de solo sob a forma de desmembramento é obrigatório:

a. Em áreas críticas, sujeitas à erosão, elaborar e implantar os devidos projetos de drenagem, de acordo com diretrizes do órgão municipal competente;

b. Apresentar solução para tratamento de esgoto compatível com densidade e tamanho dos lotes.

IX. nos parcelamentos situados ao longo de rodovias estaduais ou federais e ferrovias, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com caixa mínima de 15,00 m (quinze metros).



Prefeitura Municipal da Lapa

Estado do Paraná

PROJETO DE LEI Nº 43, DE 13.10.03

... 05

Art. 10 - Nenhum empreendimento imobiliário aprovado pelo Poder Público poderá produzir impacto de aumento da vazão máxima de águas pluviais para jusante, com relação às condições de total permeabilidade da área.

Parágrafo Único- A área permeável é definida pela cobertura que permite a infiltração da precipitação.

Art. 11- As obras e serviços de infra-estrutura urbana exigidos para loteamento deverão ser executados de acordo com o cronograma físico, aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 1º - O loteador terá o prazo máximo de 4 anos, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do loteamento, para executar as obras e serviços de infra-estrutura.

§ 2º - Poderão ser feitas alterações na seqüência de execução dos serviços e obras mencionados neste Artigo, mediante apresentação de cronograma que justifique as alterações, devendo as mesmas ser autorizadas previamente pela Prefeitura Municipal.

Art. 12 – Os padrões de urbanização para o sistema viário, obedecerão o disposto na Lei do Sistema Viário da Lapa.

Seção III Do Meio Ambiente

Art. 13 - As faixas de preservação dos cursos d'água são consideradas Áreas de Preservação Permanente – APP e, portanto, insuscetíveis de edificação ou impermeabilização.

§ 1º- A largura mínima das faixas de preservação dos cursos d'água será de 30 m (trinta metros) para todo os rios do Município, contado para cada lado das margens.

§ 2º- Para as lagoas naturais ou artificiais e para os demais cursos d'água a largura mínima das faixas de preservação será de 30 m (trinta metros) para cada lado das margens, e de 50 m (cinquenta metros) de raio no entorno das nascentes.

Art. 14 – Para fins desta Lei também serão consideradas Áreas de Preservação Permanente:

- I. áreas com declividade maior ou igual a 30% (trinta por cento);
- II. remanescentes de florestas;
- III. demais áreas enquadradas como de Preservação Permanente, em legislação federal, estadual e municipal.

Art. 15 – Toda gleba deve manter no mínimo 20 % (vinte por cento) de sua área total como área verde.

Parágrafo Único - Caso não exista no local, a área verde deverá ser plantada, com espécies nativas da região, de acordo com projeto específico e cronograma de implantação.



Prefeitura Municipal da Lapa

Estado do Paraná

PROJETO DE LEI Nº 43, DE 13.10.03

... 06

CAPÍTULO V DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 16 - O interessado em elaborar projeto de parcelamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o Uso do Solo e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I. requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II. planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:1000 (um para mil), com referências da rede oficial, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:
 - a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
 - b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
 - c) relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1 (um) metro;
 - d) arruamento contíguo a todo perímetro.
- III. o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- IV. planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:5000 (hum por cinco mil), indicando:
 - a) norte magnético e verdadeiro, área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;
 - b) arruamentos contíguos a todo o perímetro,
 - c) localização de vias de comunicação, dos espaços livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000 m (hum mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada.
- V. matrícula do registro de imóveis;
- VI. certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.

Art. 17 - Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e Legislação do Plano Diretor após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

- I. as diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;
- II. a fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- III. localização aproximada das áreas institucionais e dos espaços livres de uso público, de acordo com as prioridades para cada zona;
- IV. as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;
- V. relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º - O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 dias, neles não sendo computados o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º - As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 1 ano, a contar da data de sua expedição, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.

§ 3º - A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.



Prefeitura Municipal da Lapa

Estado do Paraná

PROJETO DE LEI Nº 43, DE 13.10.03

... 07

Art. 18 - Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitada:

I - elaboração de um parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentam comportamento geotécnico homogêneo;

II - estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos;

§ 1º - As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagem;

§ 2º - São considerados terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica aqueles que apresentam uma ou mais das seguintes características:

I - mais do que 30% da área total do terreno envolvendo declividade natural superior a 15%;

II - mais do que 30% da área total do terreno apresentando solos moles de elevada compressibilidade;

III - mais do que 30% da área total do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de mineração;

IV - presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

V - áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;

VI - áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

Art. 19 - Para liberação das diretrizes a Prefeitura Municipal poderá ainda solicitar Estudo de Impacto de Vizinhança referente ao projeto de loteamento, com fins de instrumentalizar a decisão de exigência ou dispensa do Estudo de Impacto Ambiental - Relatório de Impacto Ambiental - EIA-RIMA.

CAPÍTULO VI DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 20 - Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:

I - planta do imóvel, em meio digital e 4 plotagens em escala 1:1.000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), indicando:

- a) delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20 metros;
- b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;
- c) cursos d'água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente - escrever no interior das faixas a expressão "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal nº 6766/79";
- d) sentido de escoamento das águas pluviais;
- e) delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e espaços livres;
- f) faixas não edificáveis, nos lotes onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;
- g) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;
- h) larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;



Prefeitura Municipal da Lapa

Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
P.L.S. Nº 09
C

PROJETO DE LEI Nº 43, DE 13.10.03

... 08

- i) ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;
- j) faixas não edificáveis ao longo das águas correntes e dormentes - Áreas de Preservação Permanente, de acordo com Lei Federal 4771/65 e alterações posteriores;
- k) faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e sob as linhas de alta tensão. Escrever no interior das faixas, a expressão "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal nº6766/79";
- l) áreas verdes e construções existentes;
- m) áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;
- n) existência de elemento de valor histórico, tais como sinais de sítios arqueológicos, monumento ou imóvel de valor histórico;
- o) quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta, conforme modelo expedido pela Prefeitura Municipal.

II - perfis Longitudinais das Vias de Circulação, contendo os eixos das vias, apresentados em escala 1:1000 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário. No perfil longitudinal deverá constar: estaqueamento a cada 20 metros, número da estaca; traçado do terreno original e da via projetada com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à RN (referência de nível) a ser fornecida pela Prefeitura Municipal.

III - perfis Transversais das vias de circulação, em escala 1: 500 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central (quando for o caso) com as devidas dimensões e desenhos.

IV - memorial Descritivo, em 04 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:

- a. denominação do loteamento;
- b. descrição sucinta do loteamento com suas características;
- c. condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- d. indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- e. enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;
- f. limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos Lotes, área total da Área Pública, discriminando as áreas de sistema viário, espaços livres e área institucional, com suas respectivas percentagens;
- g. especificação das quadras e lotes;
- h. discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura, de acordo com o valor de cada serviço ou obra pública de infra-estrutura relacionados no Artigo, levando-se em conta o que dispõe o Artigo da presente lei.
- i. descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento.

V - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA, relativa ao projeto de loteamento

VI - projetos das obras de infra-estrutura exigida, acompanhado do respectivo orçamento e cronograma, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, e apresentados em meio digital, acompanhados de 4 (quatro) plotagens:

- a. projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e sarjetas e projeto de pavimentação;
- b. projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias;
- c. projeto de abastecimento de água potável;
- d. projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- e. projeto da rede de coleta de esgoto e do seu tratamento, quando a rede não estiver conectada ao sistema centralizado;
- f. rede de telefone e gás, quando for o caso.



Prefeitura Municipal da Lapa

Estado do Paraná

PROJETO DE LEI Nº 43, DE 13.10.03

... 09

VII - modelo de contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, o qual deverá estar de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especificuem:

- a. compromisso do loteador quanto à execução das obras de infra-estrutura, enumerando-as; prazo de execução da infra-estrutura, constante nesta Lei;
- b. condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no Artigo 9º desta Lei;
- c. possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo;
- d. enquadramento do lote de acordo com o Mapa de Zoneamento de Uso do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

VIII - documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

- a. título de propriedade devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis.
- b. certidões negativas de Tributos Municipais.

§ 1º - As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º - O conteúdo dos projetos de infra-estrutura referidos no inciso deste artigo, deverá atender às exigências específicas definidas pela Prefeitura Municipal.

§ 3º - Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA desta região e o número do seu registro na Prefeitura.

§ 4º - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula exigida no inciso deste artigo não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto a aprovação daí decorrente.

CAPÍTULO VII DO LOTEAMENTO FECHADO

Art. 22 - A aprovação de Loteamentos Fechados seguirá os parâmetros urbanísticos desta lei, da Lei do Plano Diretor e da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, não podendo ser implantados em área superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados).

Parágrafo Único - Em todo loteamento fechado deverão ser obedecidas as dimensões mínimas dos lotes para as respectivas zonas conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo

Art. 23 - Das áreas referidas no Art. 6º, as vias internas do loteamento fechado serão igualmente cedidas ao Município que, imediatamente, outorgará, a título de permissão de uso, ao loteamento.

§ 1º - A permissão de uso das vias de circulação somente será autorizada quando os loteadores submeterem a administração das mesmas à Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

§ 2º - Caso seja cessado o interesse público que fundamentou a permissão referida do parágrafo anterior, o Município deverá extinguir a outorga, bem como solicitar a abertura das vias internas ao sistema viário público, sem qualquer indenização.

§ 3º - A totalidade das áreas institucionais e de espaços livres previstas no Art. 6º desta Lei deverá estar localizada fora da área fechada ao acesso público e com frente para a via oficial.



Prefeitura Municipal da Lapa

Estado do Paraná

PROJETO DE LEI Nº 43, DE 13.10.03

... 10

§ 4º - No decreto de outorga de permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa.

Art. 24 - Entre 2 (dois) ou mais loteamentos fechados deverá ser respeitada uma distância mínima de 200,00m (duzentos vinte metros), com, no mínimo, uma via de circulação entre os mesmos, atendendo às necessidades do sistema viário municipal.

Art. 25 - As divisas dos loteamentos fechados deverão ser feitas com lotes de frente e abertos para a via de uso público.

Art. 26 - A infra-estrutura exigida para os loteamentos fechados é a mesma definida no Art. 9º desta Lei.

Art. 27 - Ao ser registrado no Registro de Imóveis o projeto do loteamento fechado, deverá ter especificada a condição de uso da área somente para este fim.

Art. 28 - Os demais procedimentos para aprovação serão os mesmos constantes nos Capítulos V e VI desta lei.

CAPÍTULO VIII

DO PROJETO E APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 29 - O pedido de desmembramento ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de matrícula do Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais, e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:1000 (um para mil), contendo as seguintes indicações:

- I. situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;
- II. tipo de uso predominante no local;
- III. áreas e testadas mínimas, determinadas pela Lei de Zoneamento, do Uso e Ocupação do Solo, válidas para a(s) zona(s) a qual afeta o imóvel;
- IV. divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- V. dimensões lineares e angulares;
- VI. relevo, por curvas de nível eqüidistantes de 1 (um) metro;
- VII. indicação das edificações existentes.

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

Art. 30 - Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

- I. Os lotes desmembrados e/ou remembrados tenham as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II. A parte restante do lote, ainda que edificado, compreenda uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

Parágrafo Único - O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 dias.

Art. 31 - Após examinada e aceita a documentação, será concedida "Licença de Desmembramento e Remembramento" para competente averbação no Registro de Imóveis.



Prefeitura Municipal da Lapa

Estado do Paraná

PROJETO DE LEI Nº 43, DE 13.10.03

... 11

Art. 32 - Após a aprovação do projeto, o interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, deverá encaminhar para averbação no Registro de Imóveis.

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

CAPÍTULO IX DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 33 - Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

- I. exame de exatidão do projeto definitivo;
- II. exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Capítulo VI desta Lei;

§ 1º - A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º - A Prefeitura Municipal disporá de 60 dias para pronunciar-se, ouvidos os órgãos competentes, inclusive os órgãos sanitários e ambientais, no que lhes disser respeito.

§ 3º - Para aprovação dos projetos de loteamento a Prefeitura Municipal deverá, necessariamente, obter a anuência do órgão metropolitano de planejamento.

Art. 34 - Deferido o processo, o projeto de loteamento terá sua aprovação através de Decreto Municipal, no qual deverá constar:

- I - condições em que o loteamento foi autorizado;
- II - as obras a serem realizadas;
- III - o cronograma e o orçamento para execução;
- IV - as áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
- V - as áreas transferidas ao domínio público;
- VI - os lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo, quando for o caso.

Art. 35 - No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

- I. executar as obras de infra-estrutura referidas no inciso do Art. 9º desta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto no Artigo 11 desta Lei;
- II. executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;
- III. facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;
- IV. não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas nos Incisos I e II deste artigo;
- V. utilizar o modelo de Contrato de Compra e Venda aprovado pela Prefeitura Municipal;
- VI. preservar os elementos de valor arqueológico ou histórico;
- VII. preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

Art. 36 - No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.



Prefeitura Municipal da Lapa

Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
FLS. Nº 13
C

PROJETO DE LEI Nº 43, DE 13.10.03

... 12

Art. 37 - Em garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana exigida para o loteamento, dar-se-á em caução área de terreno correspondente ao custo das obras e serviços a serem realizados, correspondente à época da aprovação do loteamento.

§ 1º - Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente ao valor total dos serviços ou obras de infra-estrutura especificadas no Artigo 9º, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

§ 2º - O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 3º - Concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

§ 4º - A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento.

§ 5º - As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§ 6º - A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas.

Art. 38 - Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal 6766/79 e suas alterações.

§ 1º - No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme Artigo 6º desta Lei.

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

§ 3º - O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado do Paraná, Município ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 4º - No caso de que trata o parágrafo anterior, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados no *caput* deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

Art. 39 - Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.



Prefeitura Municipal da Lapa

Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
FLS. Nº 14
C

PROJETO DE LEI Nº 43, DE 13.10.03

... 13

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao Juiz competente para decisão.

§ 2º - Registrado o loteamento, o oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 40 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará à Prefeitura através de requerimento que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

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

§ 2º - Após a vistoria a Prefeitura expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis para liberação da caução.

Art. 41 - A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência do loteador, ficando a cargo do Município a realização das mesmas.

Parágrafo Único - Para cumprimento do disposto no *caput* deste artigo a administração pública promoverá a adjudicação de tantos lotes caucionados, na forma do Art. 37, quantos forem necessários.

Art. 42 - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

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

§ 2º - Quando houver mudança substancial do projeto, este será analisado total ou parcialmente, observando-se as disposições desta Lei e do Decreto da respectiva aprovação.

§ 3º - Após a aprovação do projeto alterado, de que trata o parágrafo anterior, será concedida nova Licença através de Decreto Municipal

Art. 43 - A aprovação do projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área loteada, desmembrada ou remembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeceram os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo Único - O disposto neste artigo será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pelo projeto e/ou pela obra.



CAPÍTULO X **DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS**

Art. 44 – Sem prejuízo do embargo administrativo da obra, ficará sujeito à multa todo aquele que:

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

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

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

§ 1º - A multa a que se refere este Artigo será definida em regulamento específico.

§ 2º - O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de regularizar as obras, no prazo de 90 (noventa) dias a partir do embargo, de acordo com as disposições vigentes.

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

CAPÍTULO XI **DOS CRIMES CONTRA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA**

Art. 45 - Constitui crime contra a Administração Pública:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes.

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulamente fato a ele relativo.

CAPÍTULO XII **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 46 - São passíveis de punição a bem do serviço público os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando a presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 47 - Os loteamentos aprovados, registrados e não implantados, em época anterior à presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão analisados pelo Conselho Municipal de Planejamento, sob a ótica desta Lei.

Art. 48 – O Poder Público Municipal promoverá edição popular desta Lei, com distribuição aos órgãos e entidades públicas, bem como entidades da sociedade civil.



Prefeitura Municipal da Lapa
Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
FLS. Nº 16
C

PROJETO DE LEI Nº 43, DE 13.10.03

... 15

Art. 49 - Esta Lei estará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as demais disposições em contrário, em especial a Lei nº. 810/83 e suas alterações.

Edifício da Prefeitura Municipal de Lapa, em 13 de Outubro de 2003

Paulo César Fátos Furiati
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal da Lapa
Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
FLS. Nº 17
C

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 43, DE 13 DE OUTUBRO DE 2003

Senhor Presidente, Senhores Vereadores:

Com a presente proposta, visa-se a devida adequação do parcelamento do solo para a tender os objetivos da política urbana preconizada em nossa Constituição, de modo que as funções sociais da cidade e da propriedade urbana sejam cumpridas, através de medidas que reduzam as desigualdades e a exclusão social e tornem efetivos os direitos inerentes as pessoas que vivem na cidade da Lapa, especialmente dos que vivem em situações (favelas, cortiços, loteamentos populares na periferia urbana),

Estas mudança têm um alcance social importante, uma vez que um dos processos mais perversos de desrespeito ao direito à moradia, é a falta de segurança jurídica para a população que adquire os lotes ou unidades habitacionais.

Outro objetivo é de alterar os requisitos e critérios urbanísticos para a implantação de loteamento urbanos, as responsabilidades e obrigações do loteador e do Poder Público e Privado.

Pretende-se, em fim, proceder a atualização da legislação urbanística municipal, de acordo com as normas federais, estaduais, porém de acordo com a realidade do nosso Município, e do plano diretor que apresenta-se também à esta Casa, atendendo os objetivos da política urbana estabelecidos na Constituição Brasileira , visando assegurar que em nossa cidade a propriedade urbana atenda a sua função social, através dos instrumentos urbanísticos eficazes.

Confiando no alto Espírito Público dos Nobres Edis, integrantes desta Augusta Casa, pede-se e espera-se aprovação.

Edifício da Prefeitura Municipal de Lapa, em 13 de Outubro de 2003


Paulo César Frites Furiati
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DA LAPA
Assessoria Jurídica
Parecer nº 29/2003

PROJETO DE LEI Nº 43/03

Súmula: dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município da Lapa e dá outras providências.

Ao redigir o artigo 1º da proposição em análise, foi muito feliz o Executivo Municipal. Com efeito todo parcelamento do solo para fins urbanos, deverá obedecer os termos da Lei nº 6.766/79, com as alterações que nela foram introduzidas, principalmente pela Lei nº 9.785, de 29/01/99, podendo ser complementada sua legislação por normas próprias e específicas de competência de cada município.

Esta assessoria faz juntar ao presente parecer cópia das Leis supra citadas, como forma de facilitar os trabalhos da Comissão de Legislação Justiça e Redação, bem como dos demais Edis, quando da análise do projeto de lei.

Nossa Carta Magna estende aos municípios a prerrogativa de legislar sobre assuntos de uso e ordenamento do solo urbano. Seu artigo 30 reza: “Compete aos Municípios: VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante o planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano; IX – promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual”.

Igualmente essa extensão de competência legislativa é observada quando trata da Política Urbana (arts. 182 e 183), permitindo aos Municípios, obedecidas certas restrições legais, que cada qual elabore seu plano diretor, donde decorrem o parcelamento, o IPTU, as desapropriações, os loteamentos, enfim, tudo aquilo que diga respeito à urbanização das cidades.

Como exemplo dessas restrições legais, temos o artigo 3º e seu parágrafo único e os quatro incisos e parágrafos, do artigo 4º da Lei nº 6.766/79, com a redação que lhe foi emprestada pela Lei nº 9.785/99,

onde são delineados os requisitos mínimos que deverão ser observados pela Administração Pública para a aprovação de um determinado loteamento.

Salientemos aqui apenas uma dessas restrições (inciso II, art. 4º), onde, à nível de legislação federal, não é possível um lote com área inferior a 125 m², tampouco, com testada inferior a 5 metros lineares.

O artigo 5º da proposição apresentada cumpre os requisitos estabelecidos no parágrafo único do artigo 3º, da Lei nº 6.766/79, e vai mais além. Estabelece 11 (onze) incisos donde se ressalta, principalmente, a consciência ecológica de seu Autor, tendo a preservação do meio-ambiente como meta principal.

Prova disso está na redação do § 1º, do artigo 13, quando estabelece a largura mínima de 30 (trinta) metros, para cada lado dos cursos d'água, como sendo de preservação permanente. A Lei Federal fala em 15 (quinze) metros.

O artigo 6º da proposição trata da área (165, m²) que deverá ser cedida pelo proprietário ao Município, por habitação. Os seus três incisos estabelecem a destinação dessa metragem (63 m² para áreas verdes ou espaços livres; 21 m² para áreas institucionais; o restante para vias de circulação). Já, seu parágrafo 1º, estabelece o percentual mínimo de 35% da área a ser loteada, para o total das destinações supras.

Esse percentual mínimo de 35%, constava da redação original da Lei 6.766/79. Foi revogado pela Lei 9.785/99. Esta limitou-se a transferir para cada município a responsabilidade sobre o índice a ser adotado. Está, portanto, evidenciada a intenção de o legislador federal ampliar as competências municipais naquilo que diz respeito ao estabelecimento de suas normas urbanísticas. Não é, pois, ilegal a adoção desse percentual, embora revogado o artigo que o estabelecia.

Trata-se, esse percentual, de questão de mérito que deverá ser objeto de meticulosa apreciação dos nobres Edis, vez que o proprietário de determinada área que pretenda vê-la parcelada, deverá ceder, gratuitamente, ao Município mais do que 1/3 (um terço) dela. Talvez torne-se inviável para o proprietário a cessão nesse percentual. Daí decorre a ponderada análise sugerida acima.

Não vemos, em princípio, e diante da exiguidade do tempo de que dispomos, ilegalidades ou inconstitucionalidades que possam macular a proposição.



Entretanto, nos chamou a atenção a redação do artigo 47, o qual transcrevemos: “Os loteamentos aprovados, **registrados**, e não implantados, em época anterior à presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão analisados pelo Conselho Municipal de Planejamento, **sob a ótica desta Lei**” (negritos nossos).

Ocorre que o artigo 23, da Lei nº 6.766/79, reza: “O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

- I – por decisão judicial;
- II – a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, **enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;**
- III – a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado” (grifamos).

Da maneira como está colocado o artigo 47, retro referido, nos parece, *data vênia* de melhor julgamento, ferir o princípio constitucional do direito adquirido, estabelecido no inciso XXXVI, do art. 5º, de nossa Carta Magna: “a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada”.

Quando referido artigo reza “sob a ótica desta Lei”, estaria subtendido um eventual cancelamento daquele já aprovado e registrado? E como ficará a situação daqueles que já quitaram seus lotes, diante de uma eventual modificação em suas metragens ou destinações de suas áreas?

O artigo 5º, do Projeto de Lei nº 42, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo de nosso Município, também em análise nesta Casa de Leis, diz que: “Os usos das edificações já existentes que contrariam as disposições desta Lei serão avaliados pelo Conselho Municipal de Planejamento, **após o que será estabelecido um prazo para a sua regularização ou adequação**” (grifos nossos).

Seu artigo 6º e incisos, rezam, em suma, que os parâmetros vigentes anteriormente, prevalecerão para os projetos já licenciados e, até mesmo, aqueles em tramitação desde que já protocolados.

Ora, se em uma construção individual o direito adquirido foi respeitado, porque não fazê-lo em um loteamento, onde está envolvido o interesse de um número expressivo de pessoas/contribuintes.

Esclarecemos que não existe um prazo definido em lei para que loteamentos aprovados e registrados devam ser implantados e, tampouco, se em nosso Município ocorre tal hipótese. Mas é de bom alvitre que se estabeleça um prazo razoável para sua implantação como forma de se prestigiar o direito adquirido e não vermos, futuramente, esse artigo (47) declarado inconstitucional.


A proposição apresentada pelo Poder Executivo é complexa, não individualmente, mas sim pelo fato de que está intimamente ligada com outras, encaminhadas a este Poder na mesma data, tais como Plano Diretor, Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo, Sistema Viário e Código de Obras.

Finalmente, para concluirmos este parecer, salientamos que o regime de urgência foi solicitado pelo Poder Executivo Municipal para todas essas proposições.

Embora não seja uma prática comum deste Poder fazer-se valer do disposto nos artigos 147 e 148 de nosso Regimento Interno, ou seja, de votar essa urgência, nos permitam sugerir que o façam, diante do número de proposições complexas, como já dissemos, e entrelaçados os seus objetivos. Do contrário, as Comissões Permanentes deverão se pronunciar sobre todas elas no prazo conjunto de 48 (quarenta e oito) horas, e incluí-las na primeira Sessão Ordinária seguinte, com ou sem parecer.

É o parecer.

Lapa, em 24 de outubro de 2003


CLÓVIS SUP LICY WIEDMER
Assessor Jurídico



Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
FLS. Nº 22
C

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Vide texto Atualizado

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

CAPÍTULO I
Disposições Preliminares

Art 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a 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.

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

Art 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal.

Parágrafo único - 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 - 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% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo;

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º - A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art 5º. O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

CAPÍTULO III

Do Projeto de Loteamento

Art 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

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

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art 7º. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

Art 8º. O Município de menos de 50.000 (cinquenta mil) habitantes poderá dispensar, por lei, a fase de fixação das diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei, para a aprovação do loteamento.

Art 9º. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

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

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

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

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

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

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e

suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

CAPÍTULO IV Do Projeto de Desmembramento

Art 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o inciso II do art. 4º e o art. 5º desta Lei.

Parágrafo único - O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do art. 4º desta Lei.

CAPÍTULO V Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Art 13. Caberão aos Estados o exame e a anuência prévia para a aprovação, pelos Municípios, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m².

Parágrafo único - No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

Art 14. Os Estados definirão, por decreto, as áreas de proteção especial, previstas no inciso I do artigo anterior.

Art 15. Os Estados estabelecerão, por decreto, as normas a que deverão submeter-se os

projetos de loteamento e desmembramento nas áreas previstas no art. 13, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo único - Na regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender às exigências urbanísticas do planejamento municipal.

Art 16. A lei municipal definirá o número de dias em que um projeto de loteamento, uma vez apresentado com todos os seus elementos, deve ser aprovado ou rejeitado.

Art 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

CAPÍTULO VI Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel;

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

III - certidões negativas:

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

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

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

IV - certidões:

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

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

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea *b* e IV, alíneas *a*, e *d*, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

Art 19. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2º - Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3º - Nas capitais, a publicação do edital se fará no *Diário Oficial* do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região.

§ 4º - O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5º - Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art 20. O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

Parágrafo único - No Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

Art 21. Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas.

Denegado registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo Oficial do Registro de Imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4º deste artigo.

§ 2º - É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

§ 3º - Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 4º - O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso.

Art 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art 23. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

§ 1º - A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º - Nas hipóteses dos incisos II e III, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º - A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Art 24. O processo de loteamento e os contratos de depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

CAPÍTULO VII Dos Contratos

Art 25. São irrevogáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Art 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão

poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§ 1º O contrato deverá ser firmado em 3 (três) vias ou extraídas em 3 (três) traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

§ 2º Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no registro imobiliário.

Art 27. Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro de pré-contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão.

§ 1º Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer, outro instrumento, do qual conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e modo de pagamento, e a promessa de contratar.

§ 2º O registro de que trata este artigo não será procedido se a parte que o requereu não comprovar haver cumprido a sua prestação, nem a oferecer na forma devida, salvo se ainda não exigível.

§ 3º Havendo impugnação daquele que se comprometeu a concluir o contrato, observar-se-á o disposto nos arts. 639 e 640 do Código de Processo Civil.

Art 28. 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 pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação.

Art 29. Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato *inter vivos*, ou por sucessão *causa mortis*, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão,

em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

Art 30. A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindir os contratos de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

Art 31. O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.

§ 1º A cessão independe da anuência do loteador mas, em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.

§ 2º - Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do loteador, o Oficial do Registro dar-lhe-á ciência, por escrito, dentro de 10 (dez) dias.

Art 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalescerá o contrato.

§ 3º - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao Oficial do Registro o cancelamento da averbação.

Art 33. Se o credor das prestações se recusar recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.

Art 34. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Parágrafo único - Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Art 35. Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2º No caso de não se encontrado o interessado, o Oficial do Registro de Imóveis depositará quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

Art 36. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

- I - por decisão judicial;
- II - a requerimento conjunto das partes contratantes;
- III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

CAPÍTULO VIII Disposições Gerais

Art 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do *caput* deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no *caput* deste artigo.

§ 3º Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 4º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§ 5º No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, nos termos do art. 40 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art 39. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art 40. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

§ 3º No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Art 41. Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro, de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art 42. Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art 43. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do art. 4º desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Art 44. O Município, o Distrito Federal e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art 45. O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art 46. O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art 47. Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art 48. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será o da comarca da situação do lote.

Art 49. As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao Oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

CAPÍTULO IX Disposições Penais

Art 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art 51. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

CAPÍTULO X Disposições Finais

Art 53. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia

audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art 54. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art 55. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, em 19 de dezembro de 1979; 158º da Independência e 91º da República.

JOÃO BAPTISTA DE OLIVEIRA FIGUEIREDO

Petrônio Portella

Mário David Andreatza

Angelo Amaury Stábile



Presidência da República Subchefia para Assuntos Jurídicos

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
FLS. Nº 35
C

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA: Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

CAPÍTULO I Disposições Preliminares

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a 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.

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

§ 3º (VETADO) *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

§ 5º Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não. *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

I - vias de circulação; *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

II - escoamento das águas pluviais; *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

III - rede para o abastecimento de água potável; e *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (NR) *(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

Parágrafo único. 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 - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. *(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. *(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 5º - O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

CAPÍTULO III Do Projeto de Loteamento

Art. 6º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível a distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários, existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

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

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 7º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos. *(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

Art. 8º Os Municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei. *(Redação*

dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18. *(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

- I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV - os perfis longitudinais, e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
- IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes. *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

CAPÍTULO IV Do Projeto de Desmembramento

Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: *(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

- I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. (NR) (*Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

Parágrafo único. O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do art. 4º desta Lei.

CAPÍTULO V

Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art. 12 - O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os artigos 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (*Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: (*Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

Parágrafo único. No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de Município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

Art. 14 - Os Estados definirão, por decreto, as áreas de proteção especial, previstas no inciso I do artigo anterior.

Art. 15 - Os Estados estabelecerão, por decreto, as normas a que deverão submeter-se os projetos de loteamento e desmembramento nas áreas previstas no art. 13, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo único. Na regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender às exigências urbanísticas do planejamento municipal.

Art. 16. A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas. (*Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

§ 1º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão. *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização." *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

Art. 17 - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

CAPÍTULO VI Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art. 18 - Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º; *(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

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

III - certidões negativas:

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

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

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

IV - certidões:

a) dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

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

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da, aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; *(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

VI - exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, b e IV, a, b e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas ser extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o oficial do registro de imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado as classes de menor renda, em imóvel declaração de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação. *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

§ 5º No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos. *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

Art. 19 - Examinada a documentação e encontrada em ordem, o oficial do registro de imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o oficial do registro de imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2º - Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3º - Nas capitais, a publicação do edital se fará no Diário Oficial do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais Municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região.

§ 4º - O oficial do registro de imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5º - Registrado o loteamento, o oficial de registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 20 - O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

Parágrafo único. No Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

Art. 21 - Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Denegado o registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo oficial do registro de imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4º deste artigo.

§ 1º - Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

§ 2º - É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

§ 3º - Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 4º - O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso.

Art. 22 - Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços, livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 23 - O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

§ 1º - A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º - Nas hipóteses dos incisos II e III, o oficial do registro de imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento,

ouvido o Ministério Público.

§ 3º - A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Art. 24 - O processo de loteamento e os contratos depositados em cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

CAPÍTULO VII Dos Contratos

Art. 25 - São irrevogáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Art. 26 - Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§ 1º - O contrato deverá ser firmado em três vias ou extraído em três traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

§ 2º - Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no Registro Imobiliário.

§ 3º Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil. *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

§ 4º A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais. *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

§ 5º Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote. *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação. *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

Art. 27 - Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro do pré contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão.

§ 1º - Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer outro instrumento, do qual conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e modo de pagamento, e a promessa de contratar.

§ 2º - O registro de que trata este artigo não será procedido se a parte que o requereu não comprovar haver cumprido a sua prestação, nem a oferecer na forma devida, salvo se ainda não exigível.

§ 3º - Havendo impugnação daquele que se comprometeu a concluir o contrato, observar-se-á o disposto nos artigos 639 e 640 do Código de Processo Civil.

Art. 28 - 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 pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbação.

Art. 29 - Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter vivos, ou por sucessão causa mortis, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

Art. 30 - A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindir os contratos de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

Art. 31 - O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.

§ 1º - A cessão independe da anuência do loteador, mas, em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.

§ 2º - Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do loteador, o oficial do registro dar-lhe-á ciência, por escrito, dentro de 10 (dez) dias.

Art. 32 - Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º - Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo oficial do registro de imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º - Purgada a mora, convalescerá o contrato.

§ 3º - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao oficial do registro o cancelamento da averbação.

Art. 33 - Se o credor das prestações se recusar a recebê-las ou furtar se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do oficial do registro de imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.

Art. 34 - Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Parágrafo único. Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Art. 35 - Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de um terço do preço ajustado, o oficial do registro de imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º - Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o oficial do registro de imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2º - No caso de não ser encontrado o interessado, o oficial do registro de imóveis depositará a quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

Art. 36 - O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

- I - por decisão judicial;
- II - a requerimento conjunto das partes contratantes;
- III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

CAPÍTULO VIII Disposições Gerais

Art. 37 - É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 38 - Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º - Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.

§ 3º - Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 4º - Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§ 5º - No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, nos termos do art. 40 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art. 39 - Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 40 - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º - As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

§ 3º - No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despende, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

§ 5º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último. *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

Art. 41 - Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 42 - Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 43 - Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do art. 4º desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas. *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

Art. 44 - O Município, o Distrito Federal e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 45 - O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 46 - O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 47 - Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 48 - O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será sempre o da comarca da situação do lote.

Art. 49 - As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º - Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º - Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

CAPÍTULO IX Disposições Penais

Art. 50 - Constitui crime contra a Administração Pública:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único. O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. *(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 51 - Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Parágrafo único. (VETADO) *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

Art. 52 - Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

CAPÍTULO X Disposições Finais

Art. 53 - Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 53-A. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos. *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo." *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

Art. 54 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 55 - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 19 de dezembro de 1979; 158º da Independência e 91º da República.

JOÃO BAPTISTA DE OLIVEIRA FIGUEIREDO

Petrônio Portella

Mário David Andreazza

Angelo Amaury Stábile

* **Nota:** Texto redigitado e sujeito a correções.

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 20.12.1979



Poder Legislativo do Município da Lapa

Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL

LAPA - PR

FLS. Nº 50

C

ANTE-PROJETO DE LEI Nº 43/2003

Autor: Executivo Municipal

Sumula: Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Lapa e dá outras providências.

Protocolado na Secretaria no Dia 17_/10_/2003.

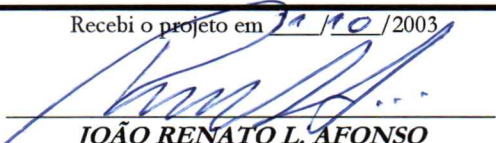
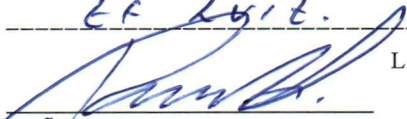
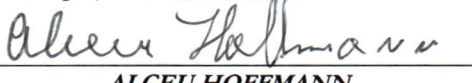
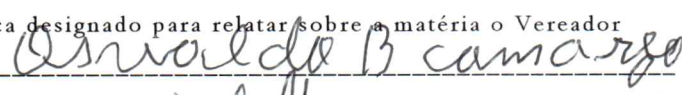

Apresentado em Expediente do Dia 21_/10_/2003.

Encaminhado à Comissão de:

- Legislação, Justiça e Redação, em 20/10/2003.**
- Economia, Finanças e Orçamento, em XX_/XX_/XX.**
- Saúde, Educ., Cult., Esp., B.E. Social e Ecol., em XX_/XX_/XX.**
- Urbanismo e Obras Públicas, em 20/10/2003.**
- Agricultura, Pecuária e Abastecimento, em XX_/XX_/XX.**
- Controle e Fiscalização, em XX_/XX_/XX.**


ADRIANO HAMERSCHMIDT

Presidente do Poder Legislativo Municipal

Recebi o projeto em 21/10/2003  JOÃO RENATO L. AFONSO Presidente da Comissão de Legislação, Justiça e Redação	DESIGNAÇÃO DO RELATOR Fica designado para relatar sobre a matéria o Vereador EF Luiz. Lapa, em 21/10/2003.  JOÃO RENATO L. AFONSO - Presidente da CLJR
Recebi o projeto em ___/___/2003 OSVALDO BENEDITO CAMARGO Presidente da Comissão de Economia, Finanças e Fiscalização	DESIGNAÇÃO DO RELATOR Fica designado para relatar sobre a matéria o Vereador Lapa, em ___/___/2003. OSVALDO BENEDITO CAMARGO - Presidente da CEFF
Recebi o projeto em ___/___/2003 SERGIO AUGUSTO LEONI Presidente da Comissão de Saúde, Educ., Cult., Esporte, Bem Estar Social e Ecologia	DESIGNAÇÃO DO RELATOR Fica designado para relatar sobre a matéria o Vereador Lapa, em ___/___/2003. SERGIO AUGUSTO LEONI - Presidente da CSECEBEcol
Recebi o projeto em ___/___/2003  ALCEU HOFFMANN Presidente da Comissão de Urbanismo e Obras Públicas	DESIGNAÇÃO DO RELATOR Fica designado para relatar sobre a matéria o Vereador  Lapa, em ___/___/2003.  ALCEU HOFFMANN - Presidente da CUOP
Recebi o projeto em ___/___/2003 DIRCEU RODRIGUES FERREIRA Presidente da Comissão de Agricultura, Pecuária e Abastecimento	DESIGNAÇÃO DO RELATOR Fica designado para relatar sobre a matéria o Vereador Lapa, em ___/___/2003. DIRCEU RODRIGUES FERREIRA - Presidente da CAPA
Recebi o projeto em ___/___/2003 VILMAR C. FÁVARO Presidente da Comissão de Controle e Fiscalização	DESIGNAÇÃO DO RELATOR Fica designado para relatar sobre a matéria o Vereador Lapa, em ___/___/2003. VILMAR C. FÁVARO - Presidente da CCF

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

Lapa, 31 de outubro de 2003

Prezado Presidente:

Tendo em vista a destinação para análise desta Comissão Permanente dos projetos de Leis que versam sobre o Plano Diretor, estabelecendo objetivos, instrumentos e diretrizes para as ações de planejamento no Município de Lapa, os perímetros das Zonas Urbanas do Município; o zoneamento do uso e da ocupação do solo do Município de Lapa; o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Lapa; o Sistema Viário no Município de Lapa; o Código de Obras do Município de Lapa; o Código de Posturas do Município de Lapa; apresentados respectivamente sob os números 40/2003; 41/2003; 42/2003; 43/2003; 44/2003; 45/2003 e 46/2003; vimos pelo presente solicitar que seja contratado por esta Casa de Leis serviços de consultoria específico na área para assessorar os trabalhos desta e das demais Comissões envolvidas.

Justifica-se o pedido pela complexidade e importância dos assuntos abordados.

Atenciosamente

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR.

PROTOCOLO n.º 1093/03

DATA 31, 10, 03

ASSINADO MEP

JOÃO RENATO LEAL AFONSO
Presidente da Comissão de Legislação, Justiça e Redação

Sra Sandra
Sec Geral

Ao Ilmo. Sr.
ADRIANO HAMERSCHMIDT
DD. Presidente do Poder Legislativo Municipal
Nesta

Espeça-se um ofício levantando o problema e solicitando orientações do IPI referente possibilidade de convênio para auxílio na interpretação e formação de opiniões referente aos projetos em tese conforme solicitado pela Com. de Legislação.

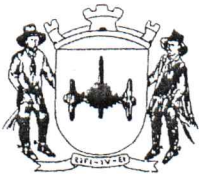
Em 04/11/03

Adriano

As Anotações dos autos processuais:

Em atendimento à solicitação dos membros da Colenda Comissão de Legislação... expediu-se o ofício ao IPPUC - Instituto de Pesquisas e Planejamento Urbano de Curitiba, auxiliar da COMEC e conceituado órgão para esse fim, inclusive com a realização de diligências por esta presidência e pelo presidente da referida Comissão (Ver. João Renato) junto ao Instituto supra, refletindo o interesse e os esforços para que as eventuais dúvidas pudessem ser sanadas. Diante da impossibilidade, no curto e médio prazo, de se firmar convênio ou termo de cooperação entre esta Câmara e o IPPUC - de acordo com o posicionamento dos profissionais que nos receberam, e, tendo em vista o recebimento da visita do Arquiteto Luis Henrique Fragomeni - proprietário da empresa que elaborou o Plano Diretor da Lapa, esclarecendo as dúvidas dos Srs. Edis, solicito que o processo retorne à Comissão de Legislação para manifestações e parecer.

Em 25/11/03
Oportunidade: Em tempo: esta manifestação e pedido pode ser transcrita para todos os projetos em tese.
25/11/03 Oportunidade:



Poder Legislativo do Município da Lapa
Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
FLS. Nº 53
C

Lapa, 06 de novembro de 2003

Ofício nº 668/2003

Prezado Presidente:

Tendo em vista solicitação da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação, onde se encontram em análise os projetos de Leis que versam sobre: o Plano Diretor, estabelecendo objetivos, instrumentos e diretrizes para as ações de planejamento no Município, os perímetros das Zonas Urbanas do Município; o zoneamento do uso e da ocupação do solo do Município; o parcelamento do solo para fins urbanos no Município; o Sistema Viário no Município; o Código de Obras; e o Código de Posturas; vimos pelo presente consultar sobre a possibilidade de realizarmos um convênio para assessoria na interpretação e formação de opinião desta Casa, em especial para a elaboração de pareceres das Comissões, no que se refere aos assuntos citados.

Com a certeza da colaboração desse prestigiado instituto, antecipadamente agradeço.

Atenciosamente


ADRIANO HAMERSCHMIDT
Presidente Do Poder Legislativo Municipal

Ao Ilmo. Sr.
LUIZ MAZARO HAYAKAWA
DD. Presidente do IPPUC
Curitiba - PR

Às Comissões.

Resumo: em data de 31/10/03 deram entrada os projetos de leis 40/2003 a 46/2003 nas Comissões indicadas sendo neste mesmo dia nomeados os respectivos relatores.

Ainda nesta data a CLJR protocolou solitação para contatos com eventual consultoria para auxiliar na interpretação da proposta.

Em seguida realizamos diligência (consta dos registros) junto ao IPPUC maior autoridade em planejamento urbano do sul do país, restando infrutífera, vez que o Instituto não dispunha de tempo em sua pauta para análise dos projetos ainda que eventualmente fosse remunerada.

Visitamos o proprietário da empresa Vertrag, contratada pelo Executivo para elaboração do Plano Diretor e projetos de leis correlatas, realizando na sequência duas audiências, uma só com Vereadores e outra para o Público, debatendo, discutindo, analisando e propondo medidas julgadas cabíveis. Essa última, a audiência pública, foi realizada em data de ontem, 08/12/03, a partir das 17:45 horas, no Plenário da Câmara, tendo sido amplamente divulgada pelos meios de comunicação local.

Da audiência extraiu-se que as discussões e votações se darão em três fases:

- Lei do Plano Diretor;
- Lei de Zoneamento, Lei do Sistema Viário e Lei do Sistema de Planejamento;
- Lei do Perímetro Urbano, Lei do Parcelamento do Solo Urbano, Código de Obras e Edificações e Código de Posturas.

A Comissão de Legislação manifestou-se verbalmente favorável a que os projetos sejam discutidos em Plenário, no mérito, nessa ordem.

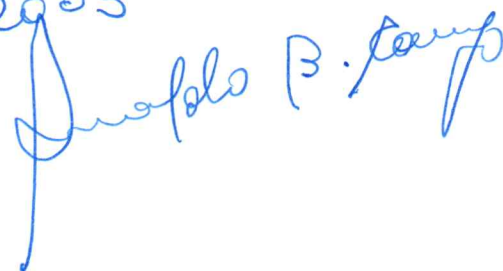
Assim, sendo, os projetos estão aptos a comporem as Ordens do Dia para as quais forem designadas.

Em 09/12/03


ADRIANO HAMERSCHMIDT
Presidente

DA MESMA FORMA QUE A COMISSÃO
DE LEGISLAÇÃO J. E R.
SUGIRO QUE SEJA OUVIDO O PLENÁRIO
QUANTO O MÉRITO.

11/12/2003





Poder Legislativo do Município da Lapa
Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
S.L. Nº 55
C

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO.

Ante-Projeto de Lei nº 43/03

Autor: Executivo Municipal

Súmula: Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município da Lapa e dá outras providências.

Parecer

Em relação ao anteprojeto de lei nº 43, de 13.10.03, e sua emendas, este Relator faz, as seguintes considerações:

- 1 – o projeto atual é mais exigente do que a Lei atual;
- 2 – este projeto irá favorecer o aparecimento de “loteamentos irregulares” desde que não haja fiscalização por parte do Município;
- 3 – haverá dificuldades na “produção” de lotes, pois o investimento inicial é alto dificultando o investimento dos empresários do ramo.

Em relação ao anteprojeto e as emendas apresentados, este Relator dá o seguinte PARECER

- 1 – o projeto encontra-se em condições de ir ao Plenário;
- 2 – quanto ao mérito fica a cargo dos senhores Vereadores a aprovação ou não.

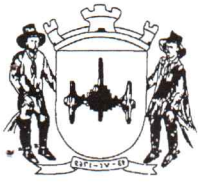
Lapa, 23 de Dezembro de 2003.

JOSÉ LUIZ DE CASTRO
Relator

VOTO:

e/ Relator.

Ver. JOÃO RENATO LEAL AFONSO



Poder Legislativo do Município da Lapa
Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
PLS. Nº 56
C

EMENDA SUPRESSIVA
ANTE PROJETO DE LEI Nº 43/03

SÚMULA: Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município da Lapa, e dá outras providências.

Os Vereadores que o presente subscrevem, no uso de suas atribuições legais e regimentais, apresenta a consideração do Plenário a seguinte emenda:

Fica suprimido o artigo 47, do anteprojeto de Lei nº 43/03, que tem como súmula: Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município da Lapa, e dá outras providências.

Sala das Sessões em 23 de dezembro de 2003


JOSÉ LUIZ DE CASTRO
Vereador



CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR

PROTOCOLO Nº 1291/03
DATA 23, 12, 03
17:50h. Mey

VOTOS: 1ª VOTAÇÃO
I CONTRÁRIOS (Ver. Cavallini)
II FAVORÁVEL VOTANTES: 12
Aprovada.
Obtida:

VOTOS: 2ª VOTAÇÃO
O : CONTRÁRIOS
IO : FAVORÁVELS Votantes: 10
Aprovada. Votantes: 10



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

EMENDA MODIFICATIVA ANTE PROJETO DE LEI Nº 43/03

SÚMULA: Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município da Lapa, e dá outras providências.

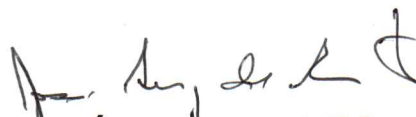
Os Vereadores que o presente subscrevem, no uso de suas atribuições legais e regimentais, apresenta a consideração do Plenário a seguinte emenda:

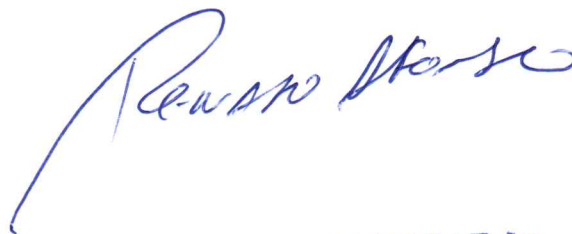
Altera o Parágrafo 1º, do artigo 6º, do referido anteprojeto, que passa a ter a seguinte redação:

“Art. 6º –

§ 1º - O total das áreas referidas no caput deste artigo, que serão cedidas ao Município, não poderá ser superior a 35% (trinta e cinco por cento) da área a ser loteada.”

Sala das Sessões em 23 de dezembro de 2003


JOSÉ LUIZ DE CASTRO
Vereador



1ª VOTAÇÃO (23/12/03)

FAVORÁVEIS: 1 José Luiz

CONTRÁRIOS: 1

VOTANTES: 12

Removida.
Debatida:

2ª VOTAÇÃO (26/12/03)

FAVORÁVEIS: 1 José Luiz

CONTRÁRIOS: 9

~~12~~ Removida - Votantes: 10

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR

PROTOCOLO Nº 1292/03

DATA 23 / 12 / 03

17:53 h MJS.



*Poder Legislativo do Município da Lapa
Estado do Paraná*

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
P.L.S. Nº 58
C

EMENDA MODIFICATIVA
ANTE PROJETO DE LEI Nº 43/03

SÚMULA: Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município da Lapa, e dá outras providências.

Os Vereadores que o presente subscrevem, no uso de suas atribuições legais e regimentais, apresenta a consideração do Plenário a seguinte emenda:

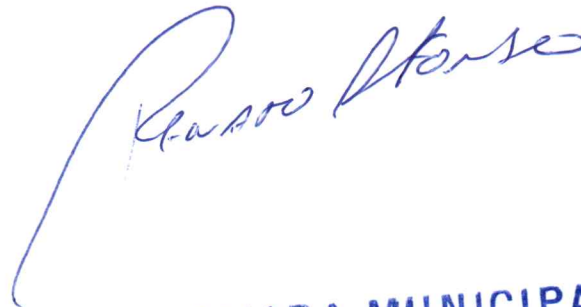
Altera o Parágrafo 1º, do artigo 44, do referido anteprojeto, que passa a ter a seguinte redação:

“Art. 44 –

§ 1º - A multa a que se refere este Artigo será definida em legislação específica.”

Sala das Sessões em 23 de dezembro de 2003


JOSÉ LUIZ DE CASTRO
Vereador



1ª VOTAÇÃO (23/12/03) VOTOS
FAVORÁVEIS: 2
CONTRÁRIOS:
VOTANTES: 12

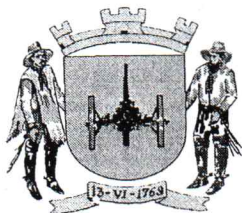
2ª VOTAÇÃO (26/12/03)
FAVORÁVEIS:
CONTRÁRIOS:
Votantes: 10
Aprovada.

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR.

PROTOCOLO Nº 1293/03

DATA 23 / 12 / 03

17:52 hr. WJS.



*Câmara Municipal da Lapa
Estado do Paraná*

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
P.L. Nº 59
C

REQUERIMENTO 149/03

Os Vereadores que a presente subscrevem, no uso de suas atribuições Legais e Regimentais (Artigo 147) vem perante este Douto Plenário, requerer que seja incluído em tantas quantas Sessões Extraordinárias sejam necessárias os projetos de Lei n.ºs 40 a 46, bem como o Projeto de Lei n.º 60, todos de 2003, tendo em vista seus prazos terem expirados e estarem tramitando em regime de urgência.

Sala das Sessões em 16 de Dezembro de 2003.

Valentina P. Brito

Glisiamontini

Dircen R. Ferreira

Lythony

Alex Hoffmann

Luís B. Camp

[Signature]

**CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR.**

PROTOCOLO Nº 1262/03

DATA 16 / 12 / 03

19:35 hs. [Signature]



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

Redação Final ao ANTEPROJETO DE LEI Nº 43/2003

Autor: Executivo Municipal

Emendas: Comissão de Legislação, Justiça e Redação

Súmula: Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Lapa e dá outras providências.

A Comissão de Legislação, Justiça e Redação, tendo em vista a aprovação de emenda ao projeto, e atendendo ao preconizado no Art. 140 de nosso Regimento Interno, apresenta à consideração do Plenário o seguinte:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de Lapa, sendo elaborada nos termos da Lei Federal n.º 6.766/79 e alterações posteriores, bem como as demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

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

Art. 2º - No parcelamento do solo urbano deverão ser observadas as disposições desta Lei, exigências da legislação federal, estadual e municipal e das Leis do Plano Diretor, do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e do Sistema Viário.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

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

- I - **Alinhamento predial**: linha divisória entre o lote e o logradouro público;
- II - **Área verde**: bosques de mata nativa representativos da flora do Município de Lapa, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;
- III - **Área Total do Parcelamento**: é a área que será objeto de loteamento, ou desmembramento;
- IV - **Área Institucional**: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- V - **Área de Domínio Público**: é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;
- VI - **Área Total dos Lotes**: é a resultante da diferença entre a área total do parcelamento e a área de domínio público;



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

Redação Final AO ANTEPROJETO DE LEI Nº 43/2003

Fl 02

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

VIII - Caixa da via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;

IX - Desmembramento: é a subdivisão de áreas em lotes 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;

X - Equipamentos comunitários: são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

XI - Equipamentos Urbanos: são as instalações de infra-estrutura urbana básica e outras de interesse público;

XII - Espaços Livres: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

XIII - Faixa Não Edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XIV - Fração mínima: fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;

XV - Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

XVI - Infra-estrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação;

XVII - Lote: parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, servida de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, na zona em que se situe;

XVIII - Loteamento: é a subdivisão de glebas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes, bem como respeito às diretrizes de arruamento;

XIX - Loteamento fechado: loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro;

XX - Parcelamento do solo: divisão da terra urbana em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento, sempre mediante aprovação municipal;

XXI - Pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos.

XXII - Quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;

XXIII - Remembramento: é a fusão de glebas ou lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

XXIV - Testada: é a linha que separa o logradouro público da propriedade particular;

XXV - Via de Circulação: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas.



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

Redação Final AO ANTEPROJETO DE LEI Nº 43/2003

Fl 03

CAPÍTULO III DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 4º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas urbanas passíveis de serem parceladas, de acordo com a Lei Municipal do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

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

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

II - nas nascentes e corpos d'água e nas demais áreas de preservação permanente;

III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

IV - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

V - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII - em terrenos situados em áreas essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério da Prefeitura Municipal e, quando couber, do órgão estadual competente;

VIII - em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;

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

X - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

XI - em áreas que não apresentem contigüidade com a malha urbana consolidada.

CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Seção I

Dos Espaços Livres e Áreas Institucionais

Art. 6º - Da área total, objeto do parcelamento, o proprietário cederá ao Município, sem ônus para este, áreas proporcionais à população prevista para a gleba, dimensionadas à quota de 165 m² (cento e sessenta e cinco metros quadrados) por habitação, assim distribuídos:

I - 63 m² (sessenta e três metros quadrados), no mínimo, para áreas verdes ou espaços livres;

II - 21 m² (vinte e um metros quadrados), no mínimo, para áreas institucionais;

III - o restante será destinado às vias de circulação.



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
PLS. Nº 63
C.

Redação Final AO ANTEPROJETO DE LEI Nº 43/2003

Fl 04

§ 1º - O total das áreas referidas no *câput* deste artigo, que serão cedidas ao Município, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área a ser loteada.

§ 2º - As áreas destinadas a uso institucional serão escolhidas pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 3º - No mínimo 10% das áreas destinadas a espaços livres deverão ser edificáveis.

Art. 7º - Para desmembramento em áreas maiores de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), em glebas não parceladas, em que haja a abertura ou alargamento de via pública por iniciativa da Prefeitura Municipal, o proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem de no mínimo 20% (vinte por cento) da área a desmembrar.

Parágrafo Único - Para os desmembramentos em áreas menores de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), o proprietário cederá apenas o correspondente ao alargamento ou abertura das vias, de acordo com a Lei Municipal do Sistema Viário e em conformidade com as diretrizes fornecidas pelo órgão municipal de planejamento.

Art. 8º - Em parcelamentos que resultem em um total de áreas públicas inferior a 1.800 m² (um mil e oitocentos metros quadrados), excetuando-se as áreas de vias, serão estudadas pelo órgão de planejamento da Prefeitura Municipal e aprovadas pelo Conselho Municipal de Planejamento as seguintes alternativas:

I - transferência de áreas para o Município de Lapa fora daquela objeto do parcelamento;

II - pagamento, em moeda corrente, do valor correspondente à área que seria objeto de doação.

Seção II Da Infra-Estrutura

Art. 9º - Os parcelamentos deverão atender à seguinte infraestrutura mínima:

I - só poderão ser parceladas áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, à critério da Prefeitura Municipal;

II - a infra-estrutura básica deverá se conectar com as redes existentes;

III - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

IV - as vias de circulação de qualquer parcelamento deverão garantir um percurso de 400 m (quatrocentos metros), no máximo, medidos pelo eixo das vias de circulação, de qualquer lote até uma rua com, pelo menos, três faixas de rolamento;

V - a hierarquia das vias e a dimensão mínima das vias deverá respeitar a Lei do Sistema Viário, as diretrizes da Lei do Plano Diretor e as diretrizes fornecidas pelo órgão municipal de planejamento;

VI - todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário as diretrizes de arruamento definidas pela Prefeitura Municipal, para assegurar a continuidade do sistema viário do Município;

VII - nos parcelamentos de solo sob a forma de loteamento é obrigatória:



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

SERENA MUNICIPAL
LAPA - PR
FLS. Nº 64
C

Redação Final AO ANTEPROJETO DE LEI Nº 43/2003

Fl 05

- a) implantação do sistema coletivo de abastecimento de água;
 - b) tratamento paisagístico dos passeios;
 - c) coleta e interligação à rede pública de esgotos e tratamento existente;
 - d) implantação da rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas;
 - e) captação, condução e disposição das águas pluviais;
 - f) adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras e greide apropriado;
 - g) demarcação das quadras e lotes;
 - h) abertura e pavimentação das vias;
 - i) tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais e corpos d'água em geral, que atendam à condição de Área de Preservação Permanente;
 - j) tratamento da área total loteada com gramíneas quando não houver cobertura vegetal remanescente;
- VIII - nos parcelamentos de solo sob a forma de desmembramento é obrigatório:
- a) em áreas críticas, sujeitas à erosão, elaborar e implantar os devidos projetos de drenagem, de acordo com diretrizes do órgão municipal competente;
 - b) apresentar solução para tratamento de esgoto compatível com densidade e tamanho dos lotes.
- IX - nos parcelamentos situados ao longo de rodovias estaduais ou federais e ferrovias, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com caixa mínima de 15,00 m (quinze metros).

Art. 10 - Nenhum empreendimento imobiliário aprovado pelo Poder Público poderá produzir impacto de aumento da vazão máxima de águas pluviais para jusante, com relação às condições de total permeabilidade da área.

Parágrafo Único - A área permeável é definida pela cobertura que permite a infiltração da precipitação.

Art. 11 - As obras e serviços de infra-estrutura urbana exigidos para loteamento deverão ser executados de acordo com o cronograma físico, aprovado pela Prefeitura Municipal.

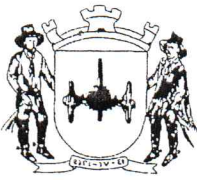
§ 1º - O loteador terá o prazo máximo de 4 anos, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do loteamento, para executar as obras e serviços de infra-estrutura.

§ 2º - Poderão ser feitas alterações na seqüência de execução dos serviços e obras mencionados neste Artigo, mediante apresentação de cronograma que justifique as alterações, devendo as mesmas ser autorizadas previamente pela Prefeitura Municipal.

Art. 12 - Os padrões de urbanização para o sistema viário, obedecerão ao disposto na Lei do Sistema Viário da Lapa.

Seção III Do Meio Ambiente

Art. 13 - As faixas de preservação dos cursos d'água são consideradas Áreas de Preservação Permanente - APP e, portanto, insuscetíveis de edificação ou impermeabilização.



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

Redação Final AO ANTEPROJETO DE LEI Nº 43/2003

Fl 06

§ 1º - A largura mínima das faixas de preservação dos cursos d'água será de 30 m (trinta metros) para todo os rios do Município, contado para cada lado das margens.

§ 2º - Para as lagoas naturais ou artificiais e para os demais cursos d'água a largura mínima das faixas de preservação será de 30 m (trinta metros) para cada lado das margens, e de 50 m (cinquenta metros) de raio no entorno das nascentes.

Art. 14 - Para fins desta Lei também serão consideradas Áreas de Preservação Permanente:

- I - áreas com declividade maior ou igual a 30% (trinta por cento);
- II - remanescentes de florestas;
- III - demais áreas enquadradas como de Preservação Permanente, em legislação federal, estadual e municipal.

Art. 15 - Toda gleba deve manter no mínimo 20 % (vinte por cento) de sua área total como área verde.

Parágrafo Único - Caso não exista no local, a área verde deverá ser plantada, com espécies nativas da região, de acordo com projeto específico e cronograma de implantação.

CAPÍTULO V DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 16 - O interessado em elaborar projeto de parcelamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o Uso do Solo e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

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

II - planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:1000 (um para mil), com referências da rede oficial, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

- a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
- c) relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1 (um) metro;
- d) arruamento contíguo a todo perímetro.

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

IV - planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:5000 (um por cinco mil), indicando:

a) norte magnético e verdadeiro, área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;

- b) arruamentos contíguos a todo o perímetro;



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

Redação Final AO ANTEPROJETO DE LEI Nº 43/2003

Fl 07

c) localização de vias de comunicação, dos espaços livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000 m (hum mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

V - matrícula do registro de imóveis;

VI - certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.

Art. 17 - Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e Legislação do Plano Diretor após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I - as diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

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

III - localização aproximada das áreas institucionais e dos espaços livres de uso público, de acordo com as prioridades para cada zona;

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

V - relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º - O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 dias, neles não sendo computados o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º - As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 1 ano, a contar da data de sua expedição, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.

§ 3º - A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

Art. 18 - Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitada:

I - elaboração de um parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentam comportamento geotécnico homogêneo;

II - estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos.

§ 1º - As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagem;

§ 2º - São considerados terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica aqueles que apresentam uma ou mais das seguintes características:

a) mais do que 30% da área total do terreno envolvendo declividade natural superior a 15%;

b) mais do que 30% da área total do terreno apresentando solos moles de elevada compressibilidade;



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

Redação Final AO ANTEPROJETO DE LEI Nº 43/2003

Fl 08

c) mais do que 30% da área total do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de mineração;

d) presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

e) áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;

f) áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

Art. 19 - Para liberação das diretrizes a Prefeitura Municipal poderá ainda solicitar Estudo de Impacto de Vizinhança referente ao projeto de loteamento, com fins de instrumentalizar a decisão de exigência ou dispensa do Estudo de Impacto Ambiental - Relatório de Impacto Ambiental - EIA-RIMA.

CAPÍTULO VI DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 20 - Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:

I - planta do imóvel, em meio digital e 4 plotagens em escala 1:1.000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), indicando:

a) delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20 metros;

b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;

c) cursos d'água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente - escrever no interior das faixas a expressão "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal nº6766/79";

d) sentido de escoamento das águas pluviais;

e) delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e espaços livres;

f) faixas não edificáveis, nos lotes onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;

g) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;

h) larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;

i) ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;

j) faixas não edificáveis ao longo das águas correntes e dormentes - Áreas de Preservação Permanente, de acordo com Lei Federal 4771/65 e alterações posteriores;

k) faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e sob as linhas de alta tensão. Escrever no interior das faixas, a expressão "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal nº6766/79";

l) áreas verdes e construções existentes;

m) áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;

n) existência de elemento de valor histórico, tais como sinais de sítios arqueológicos, monumento ou imóvel de valor histórico;



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

Redação Final AO ANTEPROJETO DE LEI Nº 43/2003

Fl 09

o) quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta, conforme modelo expedido pela Prefeitura Municipal.

II - perfis Longitudinais das Vias de Circulação, contendo os eixos das vias, apresentados em escala 1:1000 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário. No perfil longitudinal deverá constar: estaqueamento a cada 20 metros, número da estaca; traçado do terreno original e da via projetada com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à RN (referência de nível) a ser fornecida pela Prefeitura Municipal.

III - perfis Transversais das vias de circulação, em escala 1: 500 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central (quando for o caso) com as devidas dimensões e desenhos.

IV - memorial Descritivo, em 04 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:

- a. denominação do loteamento;
- b. descrição sucinta do loteamento com suas características;
- c. condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- d. indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- e. enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;
- f. limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos Lotes, área total da Área Pública, discriminando as áreas de sistema viário, espaços livres e área institucional, com suas respectivas percentagens;
- g. especificação das quadras e lotes;
- h. discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura, de acordo com o valor de cada serviço ou obra pública de infra-estrutura relacionados no Artigo, levando-se em conta o que dispõe o Artigo da presente lei.
- i. descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento.

V - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA, relativa ao projeto de loteamento

VI - projetos das obras de infra-estrutura exigida, acompanhado do respectivo orçamento e cronograma, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, e apresentados em meio digital, acompanhados de 4 (quatro) plotagens:

- a. projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e sarjetas e projeto de pavimentação;
- b. projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias;
- c. projeto de abastecimento de água potável;
- d. projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- e. projeto da rede de coleta de esgoto e do seu tratamento, quando a rede não estiver conectada ao sistema centralizado;
- f. rede de telefone e gás, quando for o caso.



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
P.L.S. Nº 69
C

Redação Final AO ANTEPROJETO DE LEI Nº 43/2003

Fl 10

VII - modelo de contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, o qual deverá estar de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

- a. compromisso do loteador quanto à execução das obras de infra-estrutura, enumerando-as; prazo de execução da infra-estrutura, constante nesta Lei;
- b. condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no Artigo 9º desta Lei;
- c. possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo;
- d. enquadramento do lote de acordo com o Mapa de Zoneamento de Uso do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

VIII - documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

- a. título de propriedade devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis.
- b. certidões negativas de Tributos Municipais.

§ 1º - As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º - O conteúdo dos projetos de infra-estrutura referidos no inciso deste artigo, deverá atender às exigências específicas definidas pela Prefeitura Municipal.

§ 3º - Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA desta região e o número do seu registro na Prefeitura.

§ 4º - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula exigida no inciso deste artigo não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto a aprovação daí decorrente.

CAPÍTULO VII DO LOTEAMENTO FECHADO

Art. 22 - A aprovação de Loteamentos Fechados seguirá os parâmetros urbanísticos desta lei, da Lei do Plano Diretor e da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, não podendo ser implantados em área superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados).

Parágrafo Único - Em todo loteamento fechado deverão ser obedecidas as dimensões mínimas dos lotes para as respectivas zonas conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo

Art. 23 - Das áreas referidas no Art. 6º, as vias internas do loteamento fechado serão igualmente cedidas ao Município que, imediatamente, outorgará, a título de permissão de uso, ao loteamento.

§ 1º - A permissão de uso das vias de circulação somente será autorizada quando os loteadores submeterem a administração das mesmas à Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

SAMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
P.L.S. Nº 70
C

Redação Final AO ANTEPROJETO DE LEI Nº 43/2003

Fl 11

§ 2º - Caso seja cessado o interesse público que fundamentou a permissão referida do parágrafo anterior, o Município deverá extinguir a outorga, bem como solicitar a abertura das vias internas ao sistema viário público, sem qualquer indenização.

§ 3º - A totalidade das áreas institucionais e de espaços livres previstas no Art. 6º desta Lei deverá estar localizada fora da área fechada ao acesso público e com frente para a via oficial.

§ 4º - No decreto de outorga de permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa.

Art. 24 - Entre 2 (dois) ou mais loteamentos fechados deverá ser respeitada uma distância mínima de 220,00m (duzentos e vinte metros), com, no mínimo, uma via de circulação entre os mesmos, atendendo às necessidades do sistema viário municipal.

Art. 25 - As divisas dos loteamentos fechados deverão ser feitas com lotes de frente e abertos para a via de uso público.

Art. 26 - A infra-estrutura exigida para os loteamentos fechados é a mesma definida no Art. 9º desta Lei.

Art. 27 - Ao ser registrado no Registro de Imóveis o projeto do loteamento fechado, deverá ter especificada a condição de uso da área somente para este fim.

Art. 28 - Os demais procedimentos para aprovação serão os mesmos constantes nos Capítulos V e VI desta lei.

CAPÍTULO VIII

DO PROJETO E APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 29 - O pedido de desmembramento ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de matrícula do Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais, e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:1000 (um para mil), contendo as seguintes indicações:

- I. situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;
- II. tipo de uso predominante no local;
- III. áreas e testadas mínimas, determinadas pela Lei de Zoneamento, do Uso e Ocupação do Solo, válidas para a(s) zona(s) a qual afeta o imóvel;
- IV. divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- V. dimensões lineares e angulares;
- VI. relevo, por curvas de nível eqüidistantes de 1 (um) metro;
- VII. indicação das edificações existentes.

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



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
PL. Nº 71
C

Redação Final AO ANTEPROJETO DE LEI Nº 43/2003

Fl 12

Art. 30 - Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

I. Os lotes desmembrados e/ou lembrados tenham as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

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

Parágrafo Único - O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 dias.

Art. 31 - Após examinada e aceita a documentação, será concedida "Licença de Desmembramento e Remembramento" para competente averbação no Registro de Imóveis.

Art. 32 - Após a aprovação do projeto, o interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, deverá encaminhar para averbação no Registro de Imóveis.

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

CAPÍTULO IX DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 33 - Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

- I. exame de exatidão do projeto definitivo;
- II. exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Capítulo VI desta Lei.

§ 1º - A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º - A Prefeitura Municipal disporá de 60 dias para pronunciar-se, ouvidos os órgãos competentes, inclusive os órgãos sanitários e ambientais, no que lhes disser respeito.

§ 3º - Para aprovação dos projetos de loteamento a Prefeitura Municipal deverá, necessariamente, obter a anuência do órgão metropolitano de planejamento.

Art. 34 - Deferido o processo, o projeto de loteamento terá sua aprovação através de Decreto Municipal, no qual deverá constar:

- I - condições em que o loteamento foi autorizado;
- II - as obras a serem realizadas;
- III - o cronograma e o orçamento para execução;
- IV - as áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
- V - as áreas transferidas ao domínio público;
- VI - os lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo, quando for o caso.



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
FLS. Nº 72
C

Redação Final AO ANTEPROJETO DE LEI Nº 43/2003

Fl 13

Art. 35 - No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I. executar as obras de infra-estrutura referidas no inciso do Art. 9º desta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto no Artigo 11 desta Lei;

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

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

IV. não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas nos Incisos I e II deste artigo;

V. utilizar o modelo de Contrato de Compra e Venda aprovado pela Prefeitura Municipal;

VI. preservar os elementos de valor arqueológico ou histórico;

VII. preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

Art. 36 - No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 37 - Em garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana exigida para o loteamento, dar-se-á em caução área de terreno correspondente ao custo das obras e serviços a serem realizados, correspondente à época da aprovação do loteamento.

§ 1º - Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente ao valor total dos serviços ou obras de infra-estrutura especificadas no Artigo 9º, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

§ 2º - O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

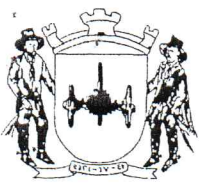
§ 3º - Concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

§ 4º - A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento.

§ 5º - As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§ 6º - A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas.

Art. 38 - Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal 6766/79 e suas alterações.



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

Redação Final AO ANTEPROJETO DE LEI Nº 43/2003

FL14

§ 1º - No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme Artigo 6º desta Lei.

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

§ 3º - O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado do Paraná, Município ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 4º - No caso de que trata o parágrafo anterior, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados no *caput* deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

Art. 39 - Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao Juiz competente para decisão.

§ 2º - Registrado o loteamento, o oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 40 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará à Prefeitura através de requerimento que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

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

§ 2º - Após a vistoria a Prefeitura expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis para liberação da caução.

Art. 41 - A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência do loteador, ficando a cargo do Município a realização das mesmas.



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

Redação Final AO ANTEPROJETO DE LEI Nº 43/2003

Fl 15

Parágrafo Único - Para cumprimento do disposto no caput deste artigo a administração pública promoverá a adjudicação de tantos lotes caucionados, na forma do Art. 37, quantos forem necessários.

Art. 42 - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

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

§ 2º - Quando houver mudança substancial do projeto, este será analisado total ou parcialmente, observando-se as disposições desta Lei e do Decreto da respectiva aprovação.

§ 3º - Após a aprovação do projeto alterado, de que trata o parágrafo anterior, será concedida nova Licença através de Decreto Municipal

Art. 43 - A aprovação do projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área loteada, desmembrada ou lembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeceram aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo Único - O disposto neste artigo será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pelo projeto e/ou pela obra.

CAPÍTULO X DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

Art. 44 - Sem prejuízo do embargo administrativo da obra, ficará sujeito à multa todo aquele que:

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

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

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

§ 1º - A multa a que se refere este Artigo será definida em legislação específica.

§ 2º - O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de regularizar as obras, no prazo de 90 (noventa) dias a partir do embargo, de acordo com as disposições vigentes.



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

Redação Final AO ANTEPROJETO DE LEI Nº 43/2003

Fl 16

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

CAPÍTULO XI DOS CRIMES CONTRA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Art. 45 - Constitui crime contra a Administração Pública:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

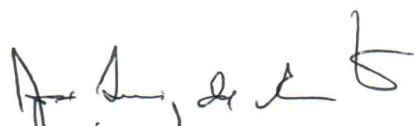
CAPÍTULO XII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 46 - São passíveis de punição a bem do serviço público os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando a presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 47 - O Poder Público Municipal promoverá edição popular desta Lei, com distribuição aos órgãos e entidades públicas, bem como entidades da sociedade civil.

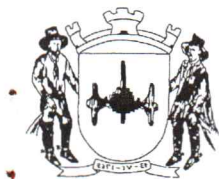
Art. 48 - Esta Lei estará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as demais disposições em contrário, em especial a Lei nº. 810/83 e suas alterações.

Sala das Comissões do Poder Legislativo Municipal, 26 de dezembro de 2003.


JOSÉ LUIZ DE CASTRO
Membro


JOÃO RENATO AFONSO
Presidente

(Licenciado)
SERGIO AUGUSTO LEONI
Membro



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
P.L.S. Nº 76
C

PROJETO DE LEI Nº 79/2003

Autor: Executivo Municipal

Emendas: Comissão de Legislação, Justiça e Redação

Súmula: Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Lapa e dá outras providências.

A Câmara Municipal da Lapa, Estado do Paraná, **APROVA:**

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de Lapa, sendo elaborada nos termos da Lei Federal n.º 6.766/79 e alterações posteriores, bem como as demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

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

Art. 2º - No parcelamento do solo urbano deverão ser observadas as disposições desta Lei, exigências da legislação federal, estadual e municipal e das Leis do Plano Diretor, do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e do Sistema Viário.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

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

- I - **Alinhamento predial:** linha divisória entre o lote e o logradouro público;
- II - **Área verde:** bosques de mata nativa representativos da flora do Município de Lapa, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;
- III - **Área Total do Parcelamento:** é a área que será objeto de loteamento, ou desmembramento;
- IV - **Área Institucional:** áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- V - **Área de Domínio Público:** é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;
- VI - **Área Total dos Lotes:** é a resultante da diferença entre a área total do parcelamento e a área de domínio público;
- VII - **Arruamento:** é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
S.E. Nº 77
C

Projeto de Lei nº 079/03

Fl. 02

VIII - Caixa da via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;

IX - Desmembramento: é a subdivisão de áreas em lotes 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;

X - Equipamentos comunitários: são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

XI - Equipamentos Urbanos: são as instalações de infra-estrutura urbana básica e outras de interesse público;

XII - Espaços Livres: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

XIII - Faixa Não Edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XIV - Fração mínima: fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;

XV - Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

XVI - Infra-estrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação;

XVII - Lote: parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, servida de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, na zona em que se situe;

XVIII - Loteamento: é a subdivisão de glebas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes, bem como respeito às diretrizes de arruamento;

XIX - Loteamento fechado: loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro;

XX - Parcelamento do solo: divisão da terra urbana em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento, sempre mediante aprovação municipal;

XXI - Pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos.

XXII - Quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;

XXIII - Remembramento: é a fusão de glebas ou lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

XXIV - Testada: é a linha que separa o logradouro público da propriedade particular;

XXV - Via de Circulação: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas.

29
Câmara Municipal



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
P.L.S. Nº 78
C

Projeto de Lei nº 079/03

Fl. 03

CAPÍTULO III DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 4º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas urbanas passíveis de serem parceladas, de acordo com a Lei Municipal do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

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

- I - em terrenos alagadiços, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;
- II - nas nascentes e corpos d'água e nas demais áreas de preservação permanente;
- III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- IV - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- V - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VII - em terrenos situados em áreas essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério da Prefeitura Municipal e, quando couber, do órgão estadual competente;
- VIII - em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;
- IX - em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle de erosão urbana;
- X - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;
- XI - em áreas que não apresentem contigüidade com a malha urbana consolidada.

CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS Seção I Dos Espaços Livres e Áreas Institucionais

Art. 6º - Da área total, objeto do parcelamento, o proprietário cederá ao Município, sem ônus para este, áreas proporcionais à população prevista para a gleba, dimensionadas à quota de 165 m² (cento e sessenta e cinco metros quadrados) por habitação, assim distribuídos:

- I - 63 m² (sessenta e três metros quadrados), no mínimo, para áreas verdes ou espaços livres;
- II - 21 m² (vinte e um metros quadrados), no mínimo, para áreas institucionais;
- III - o restante será destinado às vias de circulação.



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

Projeto de Lei nº 079/03

Fl. 04

§ 1º - O total das áreas referidas no *caput* deste artigo, que serão cedidas ao Município, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área a ser loteada.

§ 2º - As áreas destinadas a uso institucional serão escolhidas pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 3º - No mínimo 10% das áreas destinadas a espaços livres deverão ser edificáveis.

Art. 7º - Para desmembramento em áreas maiores de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), em glebas não parceladas, em que haja a abertura ou alargamento de via pública por iniciativa da Prefeitura Municipal, o proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem de no mínimo 20% (vinte por cento) da área a desmembrar.

Parágrafo Único - Para os desmembramentos em áreas menores de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), o proprietário cederá apenas o correspondente ao alargamento ou abertura das vias, de acordo com a Lei Municipal do Sistema Viário e em conformidade com as diretrizes fornecidas pelo órgão municipal de planejamento.

Art. 8º - Em parcelamentos que resultem em um total de áreas públicas inferior a 1.800 m² (um mil e oitocentos metros quadrados), excetuando-se as áreas de vias, serão estudadas pelo órgão de planejamento da Prefeitura Municipal e aprovadas pelo Conselho Municipal de Planejamento as seguintes alternativas:

- I - transferência de áreas para o Município de Lapa fora daquela objeto do parcelamento;
- II - pagamento, em moeda corrente, do valor correspondente à área que seria objeto de doação.

Seção II Da Infra-Estrutura

Art. 9º - Os parcelamentos deverão atender à seguinte infraestrutura mínima:

- I - só poderão ser parceladas áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, à critério da Prefeitura Municipal;
- II - a infraestrutura básica deverá se conectar com as redes existentes;
- III - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;
- IV - as vias de circulação de qualquer parcelamento deverão garantir um percurso de 400 m (quatrocentos metros), no máximo, medidos pelo eixo das vias de circulação, de qualquer lote até uma rua com, pelo menos, três faixas de rolamento;
- V - a hierarquia das vias e a dimensão mínima das vias deverá respeitar a Lei do Sistema Viário, as diretrizes da Lei do Plano Diretor e as diretrizes fornecidas pelo órgão municipal de planejamento;
- VI - todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário as diretrizes de arruamento definidas pela Prefeitura Municipal, para assegurar a continuidade do sistema viário do Município;

21.
Sabuwa



Projeto de Lei nº 079/03

Fl. 05

VII - nos parcelamentos de solo sob a forma de loteamento é obrigatória:

- a) implantação do sistema coletivo de abastecimento de água;
- b) tratamento paisagístico dos passeios;
- c) coleta e interligação à rede pública de esgotos e tratamento existente;
- d) implantação da rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas;
- e) captação, condução e disposição das águas pluviais;
- f) adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras e greide apropriado;
- g) demarcação das quadras e lotes;
- h) abertura e pavimentação das vias;
- i) tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais e corpos d'água em geral, que atendam à condição de Área de Preservação Permanente;
- j) tratamento da área total loteada com gramíneas quando não houver cobertura vegetal remanescente;

VIII - nos parcelamentos de solo sob a forma de desmembramento é obrigatório:

- a) em áreas críticas, sujeitas à erosão, elaborar e implantar os devidos projetos de drenagem, de acordo com diretrizes do órgão municipal competente;
- b) apresentar solução para tratamento de esgoto compatível com densidade e tamanho dos lotes.

IX - nos parcelamentos situados ao longo de rodovias estaduais ou federais e ferrovias, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com caixa mínima de 15,00 m (quinze metros).

Art. 10 - Nenhum empreendimento imobiliário aprovado pelo Poder Público poderá produzir impacto de aumento da vazão máxima de águas pluviais para jusante, com relação às condições de total permeabilidade da área.

Parágrafo Único - A área permeável é definida pela cobertura que permite a infiltração da precipitação.

Art. 11 - As obras e serviços de infra-estrutura urbana exigidos para loteamento deverão ser executados de acordo com o cronograma físico, aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 1º - O loteador terá o prazo máximo de 4 anos, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do loteamento, para executar as obras e serviços de infra-estrutura.

§ 2º - Poderão ser feitas alterações na seqüência de execução dos serviços e obras mencionados neste Artigo, mediante apresentação de cronograma que justifique as alterações, devendo as mesmas ser autorizadas previamente pela Prefeitura Municipal.

Art. 12 - Os padrões de urbanização para o sistema viário, obedecerão ao disposto na Lei do Sistema Viário da Lapa.

Seção III **Do Meio Ambiente**

Art. 13 - As faixas de preservação dos cursos d'água são consideradas Áreas de Preservação Permanente - APP e, portanto, insuscetíveis de edificação ou impermeabilização.

37.
C. B. B.



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

SANARA MUNICIPAL
LAPA - PR
P.L.S. Nº 84
C

Projeto de Lei nº 079/03

Fl. 06

§ 1º - A largura mínima das faixas de preservação dos cursos d'água será de 30 m (trinta metros) para todo os rios do Município, contado para cada lado das margens.

§ 2º - Para as lagoas naturais ou artificiais e para os demais cursos d'água a largura mínima das faixas de preservação será de 30 m (trinta metros) para cada lado das margens, e de 50 m (cinquenta metros) de raio no entorno das nascentes.

Art. 14 - Para fins desta Lei também serão consideradas Áreas de Preservação Permanente:

- I - áreas com declividade maior ou igual a 30% (trinta por cento);
- II - remanescentes de florestas;
- III - demais áreas enquadradas como de Preservação Permanente, em legislação federal, estadual e municipal.

Art. 15 - Toda gleba deve manter no mínimo 20 % (vinte por cento) de sua área total como área verde.

Parágrafo Único - Caso não exista no local, a área verde deverá ser plantada, com espécies nativas da região, de acordo com projeto específico e cronograma de implantação.

CAPÍTULO V DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 16 - O interessado em elaborar projeto de parcelamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o Uso do Solo e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II - planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:1000 (um para mil), com referências da rede oficial, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:
 - a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
 - b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
 - c) relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1 (um) metro;
 - d) arruamento contíguo a todo perímetro.
- III - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- IV - planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:5000 (hum por cinco mil), indicando:
 - a) norte magnético e verdadeiro, área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;
 - b) arruamentos contíguos a todo o perímetro;
 - c) localização de vias de comunicação, dos espaços livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000 m (hum mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

37.
Branco:



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

Projeto de Lei nº 079/03

Fl. 07

- V - matrícula do registro de imóveis;
- VI - certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.

Art. 17 - Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e Legislação do Plano Diretor após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I - as diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

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

III - localização aproximada das áreas institucionais e dos espaços livres de uso público, de acordo com as prioridades para cada zona;

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

V - relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º - O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 dias, neles não sendo computados o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º - As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 1 ano, a contar da data de sua expedição, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.

§ 3º - A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

Art. 18 - Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitada:

I - elaboração de um parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentam comportamento geotécnico homogêneo;

II - estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos.

§ 1º - As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagem;

§ 2º - São considerados terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica aqueles que apresentam uma ou mais das seguintes características:

a) mais do que 30% da área total do terreno envolvendo declividade natural superior a 15%;

b) mais do que 30% da área total do terreno apresentando solos moles de elevada compressibilidade;

47.
Abraças



Projeto de Lei nº 079/03

Fl. 08

c) mais do que 30% da área total do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de mineração;

d) presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

e) áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;

f) áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

Art. 19 - Para liberação das diretrizes a Prefeitura Municipal poderá ainda solicitar Estudo de Impacto de Vizinhança referente ao projeto de loteamento, com fins de instrumentalizar a decisão de exigência ou dispensa do Estudo de Impacto Ambiental - Relatório de Impacto Ambiental - EIA-RIMA.

CAPÍTULO VI **DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

Art. 20 - Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:

I - planta do imóvel, em meio digital e 4 plotagens em escala 1:1.000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), indicando:

a) delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20 metros;

b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;

c) cursos d'água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente - escrever no interior das faixas a expressão "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal nº6766/79";

d) sentido de escoamento das águas pluviais;

e) delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e espaços livres;

f) faixas não edificáveis, nos lotes onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;

g) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;

h) larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;

i) ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;

j) faixas não edificáveis ao longo das águas correntes e dormentes - Áreas de Preservação Permanente, de acordo com Lei Federal 4771/65 e alterações posteriores;

k) faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e sob as linhas de alta tensão. Escrever no interior das faixas, a expressão "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal nº6766/79";

l) áreas verdes e construções existentes;

m) áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;

47.
Adriano



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

Projeto de Lei nº 079/03

Fl. 09

n) existência de elemento de valor histórico, tais como sinais de sítios arqueológicos, monumento ou imóvel de valor histórico;

o) quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta, conforme modelo expedido pela Prefeitura Municipal.

II - perfis Longitudinais das Vias de Circulação, contendo os eixos das vias, apresentados em escala 1:1000 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário. No perfil longitudinal deverá constar: estaqueamento a cada 20 metros, número da estaca; traçado do terreno original e da via projetada com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à RN (referência de nível) a ser fornecida pela Prefeitura Municipal.

III - perfis Transversais das vias de circulação, em escala 1: 500 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central (quando for o caso) com as devidas dimensões e desenhos.

IV - memorial Descritivo, em 04 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:

- a. denominação do loteamento;
- b. descrição sucinta do loteamento com suas características;
- c. condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- d. indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- e. enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;
- f. limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos Lotes, área total da Área Pública, discriminando as áreas de sistema viário, espaços livres e área institucional, com suas respectivas percentagens;
- g. especificação das quadras e lotes;
- h. discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura, de acordo com o valor de cada serviço ou obra pública de infra-estrutura relacionados no Artigo, levando-se em conta o que dispõe o Artigo da presente lei.
- i. descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento.

V - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA, relativa ao projeto de loteamento

VI - projetos das obras de infra-estrutura exigida, acompanhado do respectivo orçamento e cronograma, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, e apresentados em meio digital, acompanhados de 4 (quatro) plotagens:

- a. projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e sarjetas e projeto de pavimentação;
- b. projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias;
- c. projeto de abastecimento de água potável;
- d. projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

27.

Abu'aw



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

Projeto de Lei nº 079/03

Fl. 10

e. projeto da rede de coleta de esgoto e do seu tratamento, quando a rede não estiver conectada ao sistema centralizado;

f. rede de telefone e gás, quando for o caso.

VII - modelo de contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, o qual deverá estar de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

a. compromisso do loteador quanto à execução das obras de infra-estrutura, enumerando-as; prazo de execução da infra-estrutura, constante nesta Lei;

b. condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no Artigo 9º desta Lei;

c. possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo;

d. enquadramento do lote de acordo com o Mapa de Zoneamento de Uso do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

VIII - documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

a. título de propriedade devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis.

b. certidões negativas de Tributos Municipais.

§ 1º - As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º - O conteúdo dos projetos de infra-estrutura referidos no inciso deste artigo, deverá atender às exigências específicas definidas pela Prefeitura Municipal.

§ 3º - Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA desta região e o número do seu registro na Prefeitura.

§ 4º - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula exigida no inciso deste artigo não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto a aprovação daí decorrente.

CAPÍTULO VII DO LOTEAMENTO FECHADO

Art. 22 - A aprovação de Loteamentos Fechados seguirá os parâmetros urbanísticos desta lei, da Lei do Plano Diretor e da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, não podendo ser implantados em área superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados).

Parágrafo Único - Em todo loteamento fechado deverão ser obedecidas as dimensões mínimas dos lotes para as respectivas zonas conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo

Art. 23 - Das áreas referidas no Art. 6º, as vias internas do loteamento fechado serão igualmente cedidas ao Município que, imediatamente, outorgará, a título de permissão de uso, ao loteamento.

49.
Cobrança



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

Projeto de Lei nº 079/03

Fl. 11

§ 1º - A permissão de uso das vias de circulação somente será autorizada quando os loteadores submeterem a administração das mesmas à Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

§ 2º - Caso seja cessado o interesse público que fundamentou a permissão referida do parágrafo anterior, o Município deverá extinguir a outorga, bem como solicitar a abertura das vias internas ao sistema viário público, sem qualquer indenização.

§ 3º - A totalidade das áreas institucionais e de espaços livres previstas no Art. 6º desta Lei deverá estar localizada fora da área fechada ao acesso público e com frente para a via oficial.

§ 4º - No decreto de outorga de permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa.

Art. 24 - Entre 2 (dois) ou mais loteamentos fechados deverá ser respeitada uma distância mínima de 220,00m (duzentos e vinte metros), com, no mínimo, uma via de circulação entre os mesmos, atendendo às necessidades do sistema viário municipal.

Art. 25 - As divisas dos loteamentos fechados deverão ser feitas com lotes de frente e abertos para a via de uso público.

Art. 26 - A infra-estrutura exigida para os loteamentos fechados é a mesma definida no Art. 9º desta Lei.

Art. 27 - Ao ser registrado no Registro de Imóveis o projeto do loteamento fechado, deverá ter especificada a condição de uso da área somente para este fim.

Art. 28 - Os demais procedimentos para aprovação serão os mesmos constantes nos Capítulos V e VI desta lei.

CAPÍTULO VIII

DO PROJETO E APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 29 - O pedido de desmembramento ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de matrícula do Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais, e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:1000 (um para mil), contendo as seguintes indicações:

- I. situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;
- II. tipo de uso predominante no local;
- III. áreas e testadas mínimas, determinadas pela Lei de Zoneamento, do Uso e Ocupação do Solo, válidas para a(s) zona(s) a qual afeta o imóvel;
- IV. divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- V. dimensões lineares e angulares;
- VI. relevo, por curvas de nível equidistantes de 1 (um) metro;
- VII. indicação das edificações existentes.

467.
Cobrança



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

MUNICÍPIO
L. M. Nº 87
C

Projeto de Lei nº 079/03

Fl. 12

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

Art. 30 - Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

I. Os lotes desmembrados e/ou lembrados tenham as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

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

Parágrafo Único - O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 dias.

Art. 31 - Após examinada e aceita a documentação, será concedida "Licença de Desmembramento e Remembramento" para competente averbação no Registro de Imóveis.

Art. 32 - Após a aprovação do projeto, o interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, deverá encaminhar para averbação no Registro de Imóveis.

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

CAPÍTULO IX DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 33 - Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

- I. exame de exatidão do projeto definitivo;
- II. exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Capítulo VI desta Lei.

§ 1º - A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º - A Prefeitura Municipal disporá de 60 dias para pronunciar-se, ouvidos os órgãos competentes, inclusive os órgãos sanitários e ambientais, no que lhes disser respeito.

§ 3º - Para aprovação dos projetos de loteamento a Prefeitura Municipal deverá, necessariamente, obter a anuência do órgão metropolitano de planejamento.

Art. 34 - Deferido o processo, o projeto de loteamento terá sua aprovação através de Decreto Municipal, no qual deverá constar:

- I - condições em que o loteamento foi autorizado;
- II - as obras a serem realizadas;
- III - o cronograma e o orçamento para execução;
- IV - as áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
- V - as áreas transferidas ao domínio público;
- VI - os lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo, quando for o caso.



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

Projeto de Lei n.º 079/03

Fl. 13

Art. 35 - No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I. executar as obras de infra-estrutura referidas no inciso do Art. 9º desta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto no Artigo 11 desta Lei;

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

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

IV. não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas nos Incisos I e II deste artigo;

V. utilizar o modelo de Contrato de Compra e Venda aprovado pela Prefeitura Municipal;

VI. preservar os elementos de valor arqueológico ou histórico;

VII. preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

Art. 36 - No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 37 - Em garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana exigida para o loteamento, dar-se-á em caução área de terreno correspondente ao custo das obras e serviços a serem realizados, correspondente à época da aprovação do loteamento.

§ 1º - Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente ao valor total dos serviços ou obras de infra-estrutura especificadas no Artigo 9º, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

§ 2º - O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 3º - Concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

§ 4º - A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento.

§ 5º - As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§ 6º - A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas.

Art. 38 - Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal 6766/79 e suas alterações.

[Handwritten signature]



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

Projeto de Lei nº 079/03

Fl. 14

§ 1º - No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme Artigo 6º desta Lei.

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

§ 3º - O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado do Paraná, Município ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 4º - No caso de que trata o parágrafo anterior, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados no *caput* deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

Art. 39 - Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao Juiz competente para decisão.

§ 2º - Registrado o loteamento, o oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 40 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará à Prefeitura através de requerimento que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

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

§ 2º - Após a vistoria a Prefeitura expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis para liberação da caução.

Art. 41 - A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência do loteador, ficando a cargo do Município a realização das mesmas.

[Handwritten signature]



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
PLS. Nº 96
C

Projeto de Lei nº 079/03

Fl. 15

Parágrafo Único - Para cumprimento do disposto no *caput* deste artigo a administração pública promoverá a adjudicação de tantos lotes caucionados, na forma do Art. 37, quantos forem necessários.

Art. 42 - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

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

§ 2º - Quando houver mudança substancial do projeto, este será analisado total ou parcialmente, observando-se as disposições desta Lei e do Decreto da respectiva aprovação.

§ 3º - Após a aprovação do projeto alterado, de que trata o parágrafo anterior, será concedida nova Licença através de Decreto Municipal

Art. 43 - A aprovação do projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área loteada, desmembrada ou remembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeceram aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo Único - O disposto neste artigo será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pelo projeto e/ou pela obra.

CAPÍTULO X DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

Art. 44 - Sem prejuízo do embargo administrativo da obra, ficará sujeito à multa todo aquele que:

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

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

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

§ 1º - A multa a que se refere este Artigo será definida em legislação específica.

§ 2º - O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de regularizar as obras, no prazo de 90 (noventa) dias a partir do embargo, de acordo com as disposições vigentes.

Obra



Poder Legislativo do Município da Lapa Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL
LAPA - PR
FLS. Nº 91
C

Projeto de Lei nº 079/03

Fl. 16

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

CAPÍTULO XI DOS CRIMES CONTRA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Art. 45 - Constitui crime contra a Administração Pública:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulamente fato a ele relativo.

CAPÍTULO XII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 46 - São passíveis de punição a bem do serviço público os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando a presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 47 - O Poder Público Municipal promoverá edição popular desta Lei, com distribuição aos órgãos e entidades públicas, bem como entidades da sociedade civil.

Art. 48 - Esta Lei estará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as demais disposições em contrário, em especial a Lei nº. 810/83 e suas alterações.

Poder Legislativo da Lapa, Estado do Paraná, em 29 de dezembro de 2003


OSVALDO BENEDITO CAMARGO
1º Secretário


ADRIANO HAMERSCHMIDT
Presidente