

LEI Nº 810

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo.

A Câmara Municipal da Lapa, Estado do Paraná APROVOU e eu Prefeito Municipal, SANCIONO a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I Dos Objetivos

Art. 1º - Todo e qualquer parcelamento de terras, no Município da LAPA, efetuado por particular ou por Entidade Pública, para qualquer fim, é regulada pela presente Lei, obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

Art. 2º - Esta Lei tem como objetivos:

I – Orientar o projeto e a execução de qualquer obra de parcelamento do solo do município.

II – Assegurar a observância de padrões de urbanização essenciais para o interesse da comunidade.

Art. 3º - A execução de qualquer loteamento, arruamento e desmembramento no Município, depende de prévia licença da Prefeitura.

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

§ 2º - Os desmembramentos de terrenos decorrentes de projeto conjunto de duas ou mais edificações, geminadas ou não são implicitamente aprovados juntos com as licenças para construção.

Art. 4º - Esta Lei complementa, sem substituir, as exigências de caráter urbanístico estabelecidas por legislação específica municipal que regula o uso e ocupação do solo e as características fixadas para a paisagem urbana.

Seção II Das Definições

Art. 5º - Para efeito da presente Lei são adotados as seguintes definições:

I – Alinhamento

A linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público.

II – Alvará

Documento que autoriza a execução das obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura.

III – Áreas institucionais

A parcela de terreno destinada às edificações para fins específicos comunitários e de utilidade pública, tais como educação, saúde, administração, etc.

IV – Arruamento

É a implantação de logradouros públicos e/ou Vias Privadas, destinadas à circulação, com a finalidade de proporcionar acesso a terrenos ou lotes urbanos.

V – Coeficiente de aproveitamento

Arelação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área desse mesmo terreno.

VI – Declividade

Arelação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.

VII – Desmembramento

É a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamentos, modificações ou ampliações dos já existentes.

VIII – Embargo

Ato administrativo que determina a paralização de uma obra.

IX – Equipamento Urbano

Os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

X – Equipamento Comunitário

Os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer ou similares.

XI – Faixa “non aedificandi”

Área de terreno onde não será permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão.

XII – Faixa Sanitária

Área “non aedificandi” cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais, ou ainda para rede de esgotos.

XIII – Faixa de rolamento

Cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos, nas vias de circulação.

XIV – Frente de Lote

Divisa lindeira à via oficial de circulação.

XV – Gleba

A área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento.

XVI – Índices urbanísticos

A expressão matemática de relações estabelecidas entre o espaço e as grandezas representativas das realidades sócio-econômicas e territoriais da cidade.

XVII – Leito Carroçavel

A pista destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composto de uma ou mais faixas de rolamento.

XVIII – Logradouro Público

É toda parcela do território de propriedade pública e de uso comum da população.

XIX – Lote

A parcela de terreno, com pelo menos, um acesso a via destinada à circulação, geralmente resultante do loteamento ou desmembramento.

XX – Loteamento

Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

XXI – Parcelamento

Subdivisão de terras de desmembramento ou loteamento

XXII – Passeio

Parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres.

XXIII – Quota

Relação inversa entre as grandezas representativas de atividades sócio-econômicas ou elementos físicos e a área de onde se distribuem.

XXIV – Termo de Verificação

Ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente.

XXV – Via de Circulação

O espaço destinado à circulação de veículos e pedestres, sendo via oficial aquela de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura.

XXVI – Vistoria

Diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma construção ou obra.

CAPÍTULO II DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

Seção I Da aprovação

Art. 6º - Antes da elaboração dos projetos de loteamento e desmembramento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição de diretrizes, apresentando para este fim requerimento acompanhado da planta do imóvel e de outros documentos, conforme especificações a serem definidas em decreto do poder executivo.

Art. 7º - A Prefeitura indicará na planta apresentada as seguintes diretrizes para o projeto de loteamento e desmembramento:

I – as vias de circulação do sistema viário do Município que deverão ter continuidade na gleba a lotear.

II – as faixas “non aedificandi” para o escoamento das águas pluviais, redes de esgotos, etc., e aquelas junto a linhas de energia elétrica, ferrovias e rodovias.

III- a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento, os recuos, outros índices urbanísticos e ainda o número de habitações previsto para a área, de acordo com a legislação de zoneamento.

IV – a área e a localização aproximada dos espaços destinados e equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público.

V – a relação das obras e equipamentos urbanos que deverão ser projetadas e executadas pelo proprietário, os quais abrangerão, no mínimo os equipamentos já existentes nas áreas limitrofes, bem como a execução das vias de circulação, da demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento de águas pluviais.

§ 1º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano.

§ 2º - Quando se tratar de desmembramento as diretrizes se resumirão ao que for cabível em cada caso, a critério do poder executivo.

§ 3º - A Prefeitura terá o prazo de 60 (sessenta) dias para fornecer as diretrizes.

Art. 8º - Atendendo as indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pelas diretrizes, organizará o projeto definitivo e o apresentará à Prefeitura.

Parágrafo Único – Os elementos que deverão instruir o projeto deverão ser definidos por decreto do executivo, discriminando em separado os de loteamentos e os de desmembramento.

Art. 9º - A Prefeitura, ouvidas as demais autoridades competentes, terá o prazo de cento e oitenta (180) dias para aprovar ou rejeitar o projeto apresentado, com todos os elementos requeridos.

Seção II Da Execução

Art. 10 – Uma vez aprovado o Projeto, o interessado assinará termo de acordo, no qual se obrigará:

I – a executar, no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura das vias de circulação e praças, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento e equipamentos de infra-estrutura exigidos, e conforme projetos aprovados pela Prefeitura.

II – a não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lote antes de concluídas as obras previstas no inciso I e de cumpridas as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no termo de acordo.

§ 1º - O prazo que se refere o inciso I, deste artigo não poderá ser superior a dois anos, podendo a Prefeitura permitir a execução por etapas, desde que obedeça aos dispostos no parágrafo seguinte:

§ 2º - A execução por etapas poderá ser autorizada quando:

I – o termo de acordo fixar o prazo total, que não poderá exceder a dois anos, para execução completa das obras do loteamento, e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa.

II – Sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados.

Art. 11 – Como garantia das obras mencionadas no inciso I, do artigo anterior, o interessado caucionará, mediante escritura pública, uma área de terreno, cujo valor, a juízo da Prefeitura, na época da aprovação, seja igual ou superior ao custo dos serviços a serem realizados.

§ 1º - A caução a que se refere este artigo, que deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, poderá ser substituída por outra forma de garantia de execução das obras previstas, a critério da Prefeitura.

§ 2º - No ato da aprovação do projeto, bem como na escritura da caução mencionada neste artigo, deverão constar especificamente as obras e os serviços que o loteador fica obrigado a executar no prazo fixado no termo de acordo previsto no artigo anterior.

§ 3º - Findo o prazo referido no artigo anterior, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura executá-los-á promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada que se constituirá em bem dominical do Município.

Art. 12 – Pagos os emolumentos devidos e assinado o termo e a escritura de caução mencionada no artigo anterior a Prefeitura expedirá o competente alvará de licença.

Art. 13 – Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após a devida fiscalização, liberará a área caucionada, mediante expedição de termo de verificação da execução das obras.

Parágrafo Único: O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, tal como executado, que será considerada oficial para todos os efeitos.

Art. 14 – Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado, nas vias e praças públicas, e nas área de usos institucionais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

Seção III Da Fiscalização e dos embargos

Art. 15 – O loteador deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato da aprovação, no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 16 – Sempre que as obras estiverem em desacordo com os projetos aprovados, ou com os atos e exigências de aprovação, serão embargadas.

Parágrafo Único – Do auto de embargo constarão:

- I – Nome do Loteamento
- II – Nome dos Proprietários
- III – Nome dos responsáveis técnicos
- IV – Razão de embargo
- V – Data do embargo
- VI – Assinatura do responsável pela implantação das obras.

Art. 17 – Os embargos sempre serão acompanhados de intimação para a regularização das obras, com prazo fixado.

Art. 18 – Verificada pela repartição competente a remoção da causa do embargo, o mesmo será levantado.

Art. 19 – Constatando que o responsável pela obra não atendeu ao embargo, serão tomadas as medidas judiciais necessárias ao cumprimento do mesmo.

Art. 20 – A Prefeitura comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de imóveis competente, e informará a população através dos órgãos da imprensa e através de colocação de placas indicativas do embargo no local do loteamento.

CAPÍTULO III DAS NORMAS TÉCNICAS

Art. 21 – Nenhum parcelamento para fins urbanos será permitido em terrenos baixos, alagadiços, insalubres ou sujeitos a inundações, antes de executados os serviços de saneamento e escoamento das águas. Tais obras serão realizadas pelo parcelador, juntamente, com as vias de comunicação.

§ 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido em áreas urbanas ou áreas delimitadas por lei para o fim específico de expansão urbana.

§ 2º - Considera-se para fins urbanos qualquer parcelamento do qual resulte propriedade de área inferior ao módulo rural fixado pelo INCRA.

Art. 22 – Nos terrenos com declividade igual ou superior a 30% só será permitido o parcelamento do solo quando os lotes resultantes tiverem área não inferior a 2.500 m² e só puderem ser ocupados por uma única habitação, cuja área construída não deverá ultrapassar o coeficiente de aproveitamento 0,2.

Art. 23 – A área mínima de lote, o coeficiente de aproveitamento, os recuos obrigatórios e o número de habitações, a obedecer em qualquer, digo, operação de loteamento ou em qualquer modificação da configuração ou a dimensão de lotes, serão aqueles fixados pela Lei Municipal 734 de 15.12.81.

Parágrafo Único – Além de atender as exigências fixadas na Lei Municipal nº 734, e as diretrizes específicas baixadas pela Prefeitura, o loteamento deverá incluir, obrigatoriamente, a execução das vias de circulação, a demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento de águas pluviais, e ainda dos serviços urbanos já existentes em áreas limitrofes a gleba a ser loteada.

Art. 24 – Da área total, objeto de loteamento, serão doadas a Municipalidade áreas proporcionais a população prevista para a gleba, dimensionadas à quota de 165 m² por habitação assim distribuídos:

- 63 m² no mínimo para áreas verdes;
- 21 m² no mínimo, para áreas institucionais;
- o restante para vias de circulação.

§ 1º - Os três tipos de áreas a serem doadas à Municipalidade, nunca poderão ser inferiores a 35% da área a ser loteada.

§ 2º - O número, dimensões e localização aproximada das áreas verdes e institucionais serão determinadas pela Prefeitura, na expedição das diretrizes.

Art. 25 – As glebas, objeto de parcelamento, deverão ter pelo menos, uma via de acesso com largura capaz de comportar, no mínimo, três faixas de rolamento, construída ou alargada pelo interessado até a sua conexão a uma via do sistema viário existente, de características pelo menos semelhantes.

Art. 26 – As vias de circulação de qualquer arruamento deverão:

I – garantir continuidade de traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes;

II – garantir um percurso de 400 metros, no máximo, medidos pelo eixo das vias de circulação, de qualquer lote até uma rua com pelo menos três faixas de rolamento.

Art. 27 – As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos e outra destinada aos pedestres, devendo obedecer às seguintes características:

I – a parte destinada ao tráfego de veículos será composta por faixas de rolamento de 3,5m de largura cada uma, nunca podendo ter menos de duas faixas;

II – a parte destinada aos pedestres será composta por faixas de passeios, cujas larguras somadas deverão corresponder a 30% do leito carroçavel, respeitando o mínimo de 3m para a soma dos passeios e 1,20m para cada um deles.

§ 1º - As vias de circulação com mais de quatro faixas de rolamento deverão, conter canteiro central de, no mínimo, 1,50m de largura.

§ 2º - As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres obedecerão as seguintes características:

I – a largura mínima será de 5% do comprimento total e nunca inferior a 4m (quatro metros).

II – os seus extremos desembocarão em vias de circulação de veículos.

Art. 28 - Qualquer interrupção ou descontinuidade no traçado de vias, com exceção das exclusivas de pedestres, deverá ser resolvida com praças de manobra que possam conter um círculo de diâmetro mínimo de 20,00 (vinte metros).

Art. 29 – As servidões de passagem que porventura gravem as área a parcelar serão necessariamente garantidas pelas novas vias de circulação.

Art. 30 – O leito carroçavel das vias de circulação deverá apresentar:

I – declividade longitudinal máxima de 10% e mínima de 05%.

II – declividade transversal, contada do eixo das faixas até o meio fio, de 0,5% a 3%.

Parágrafo Único – Nas glebas de topografia acidentada, com declividade igual ou superior a 30% poderão ser admitidos trechos compreendidos de comprimento máximo de 200m (duzentos metros), com declividade longitudinal de até 15%.

Art. 31 – As vias de circulação de veículos e pedestres sempre deverão ser providas de sistema de drenagem de águas pluviais, atendidas as normas técnicas brasileiras.

§ 1º - Em nenhum caso os loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas, nas respectivas bacias hidrográficas, e as obras necessárias serão feitas obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

§ 2º - Nos fundos de vales e talwegues será obrigatória a reserva em faixas sanitárias, com servidão para o escoamento das águas pluviais e passagens das redes de esgotos. Essa faixa a reservar será proporcional à Bacia hidrográfica contribuinte, respeitada uma largura mínima de 4m e uma largura máxima de 20m.

§ 3º - Todos os lotes situados a jusante deverão garantir servidão e passagem para a drenagem de águas pluviais e escoamento dos esgotos provenientes dos lotes vizinhos a montante.

§ 4º - Ao longo das águas e dormentes e das faixas de domínio público, das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15m (quinze metros) de cada lado.

CAPÍTULO IV Das Infrações e Sanções

Art. 32 – A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1.979, a aplicação das seguintes sanções: multa, embargo, degeneração e cassação de licença para parcelar.

Art. 33 – Consideram-se infrações às disposições desta Lei, com aplicação das sanções correspondentes:

I – Iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado ou em desacordo com as disposições da legislação e normas federais e estaduais, bem como prosseguir com as obras.

Sanção: embargo das obras, intimação para licenciamento do projeto e multa de 10 a 20% do valor de referência.

II – Inobservar projeto aprovado.

Sanção: embargo das obras, e multa de 5 a 10% do valor de referência por hectare.

III – Faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedade, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de parcelamento do solo.

Sanção: multa de 5 a 10% do valor de referência.

IV – aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água sem autorização do poder público, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto licenciado.

Sanção: embargo das obras e multa de 5 a 10% do valor de referência.

V – desrespeitar embargos, intimações ou prazos emanados das autoridades competentes.

Sanção: multa de 10 a 20% do valor de referência – sem prejuízo da responsabilidade criminal.

VI – anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma parcelada ou não, sem que haja projeto licenciado ou após o término de prazos concedidos e em qualquer caso quando os efeitos formais ou materiais contrariem as disposições da legislação municipal vigente.

Sanção: apreensão do material, equipamento ou máquinas utilizadas na propaganda e multa de 10 a 50% do valor de referência.

Art. 34 – A multa pelo embargo da obra será de 10 (dez) valores de referência do Município.

Parágrafo Único – Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro sucessivamente, até o atendimento da exigência constante do auto do embargo.

Art. 35 – A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento as disposições desta Lei e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

CAPÍTULO V Da Responsabilidade Técnica

Art. 36 – Para efeitos desta Lei, somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, qualquer documento, projeto ou especificação a ser submetido à Prefeitura.

§ 1º - A responsabilidade civil pelos serviços de projeto, cálculos e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais que a construírem.

§ 2º - A Municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade em razão da aprovação do projeto ou da emissão da licença para a sua execução.

Art. 37 – Só poderão ser inscritos na Prefeitura Municipal profissionais que apresentem a Certidão de Registro Profissional do CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

CAPÍTULO VI
Das Disposições Transitórias e Gerais

Art. 38 – Nas operações de parcelamento do Solo, loteamento ou desmembramento, deverão ser observadas as estabelecidas pela Lei Municipal nº 734 de 15.12.80.

Art. 39 - Os loteamentos existentes, e os que forem futuramente requeridos, a partir do primeiro ano seguinte aos doze meses após a aprovação da Prefeitura, ficarão sujeitos à tributação sobre os lotes que não forem vendidos, como lotes vagos na razão de 20% (vinte por cento) dos lotes remanescentes por exercício até a total abrangência, sobre os quais incidirão os impostos e taxas pertinentes e de responsabilidade de proprietário do loteamento.

Art. 40 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, e especificamente as Leis Municipais nºs 562, 672, 667 e 703.

Edifício da Prefeitura Municipal da Lapa, em 04 de outubro de 1.983.

WILSON MOREIRA MONTENEGRO
PREFEITO MUNICIPAL