

LEI Nº 1.165

Data: 14 de novembro de 2005.

Súmula Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, sobre empreendimentos em forma de condomínios horizontais e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Guaratuba, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO 1 DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei estabelece normas, com fundamento na Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, para todo e qualquer parcelamento de solo para fins urbanos, localizado em área urbana, observadas, no que couberem, as disposições da Legislação Federal e Estadual pertinentes.

Art. 2º. Esta lei igualmente estabelecerá normas pertinentes a empreendimentos em forma de condomínios horizontais, como dispõe.

Art. 3º. Esta Lei, buscando promover o predomínio do interesse coletivo sobre o particular, visa, dentre outros, os seguintes objetivos:

I. evitar o adensamento populacional excessivo, desproporcional ou superior à capacidade de atendimento dos equipamentos urbanos e comunitários;

II. orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo para fins urbanos, e execução de condomínios horizontais;

III. evitar o desperdício ou a improdutiva aplicação de recursos financeiros públicos, na execução de obras, serviços ou investimentos em áreas não prioritárias;

IV. possibilitar à população a facilidade de acesso aos equipamentos urbanos e comunitários para assegurar-lhe condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;

V. facilitar ao Poder Público Municipal o planejamento de obras e serviços públicos;

VI. prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

VII. ordenar o crescimento da cidade; e

VIII. assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 4º. Qualquer modalidade de parcelamento do solo ficará sujeita à aprovação prévia da Prefeitura, nos termos das disposições desta e de outras leis pertinentes.

Parágrafo único. O estabelecido neste item aplica-se também aos casos de parcelamento decorrentes de quaisquer negócios jurídicos, processos ou procedimentos judiciais ou extrajudiciais, bem como às chácaras ou granjas de recreio.

Art 5º. A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos dependerá sempre de prévia autorização, licença e fiscalização municipal, obedecida às normas desta lei, da Legislação Federal Lei Nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações e leis estaduais pertinentes.

Art. 6º. Para os fins desta lei, consideram-se as seguintes definições: parcelamento: subdivisão de glebas, áreas ou terrenos indivisos em lotes, O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes. Caberá à Prefeitura examinar os projetos apresentados pelos empreendedores, sendo aprovados se estiverem de acordo com a legislação, e acompanhar a implantação destes projetos;

I.lote: porção de terreno parcelado, com testada para via pública oficial e destinado a receber edificação. O lote deverá estar dotado de infra-estrutura para atender as atividades que serão desenvolvidas pelas pessoas que ocuparem esta edificação, qualquer que seja sua destinação;

III. aprovação: legitima uma nova situação física/geométrica! locacional do lote;

IV. registro: legitima a propriedade do lote. Assim, o registro se dá após a aprovação, e um não substitui o outro. Deverá ser obedecido o prazo legal de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação para que se proceda ao registro do lote. Caso isto não aconteça a aprovação será considerada sem efeito;

V. habitação: moradia digna inserida no contexto urbano, provida de infraestrutura básica, de serviços urbanos e de equipamentos urbanos básicos;

VI. infra-estrutura básica: considera-se 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;

VII. vias públicas: as vias são tornadas públicas oficialmente com a aprovação do lote com testada para elas. São consideradas vias públicas aquelas que figuram em plantas de parcelamento do solo aprovadas e que constituam testadas de lotes ou aquelas pavimentadas pelo poder Público Municipal;

VIII. loteamento: subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes. Compreende as fases: fornecimento de diretrizes, aprovação de projetos urbanístico, de drenagem e de pavimentação; expedição de alvará de urbanização; verificação de implantação e recebimento de obras. Exige-se a transferência ao Poder Público Municipal de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total que se aprova, dos quais:

a. máximo de 20% (vinte por cento) poderá destinar-se à implantação do sistema viário; e

b. o restante até completar os 35% (trinta e cinco por cento), deverão ser destinados à implantação de equipamentos urbanos, tais como caixa d'água, subestação de energia elétrica ou comunitários, tais como igrejas, templos, creches, postos de saúde e de espaços livres de uso público, tais como parques.

IX. desmembramento: subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem que haja necessidade de abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes; e

X. modificação de parcelamento: alteração de um ou mais lotes aprovados anteriormente devido ou a desapropriações efetuadas ou a interesse de se modificar a subdivisão dos lotes (casos de herança ou de interesse em vender uma parte do lote a outra pessoa).

Art. 7º. O parcelamento do solo para fins urbanos deverá respeitar às diretrizes do Plano Diretor quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

Art. 8º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei, bem como da legislação federal e estadual existente.

§ 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 a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º. Os loteamentos e desmembramentos só serão admitidos se deles resultarem lotes de acordo com a Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, e demais legislações vigentes.

§ 4º. O parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

Art. 9º. O parcelamento do solo para fins urbanos só será permitido nas áreas inseridas no perímetro urbano do Município, ou seja, 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.

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo em:

- I. terrenos alagadiços, mangues, e em locais sujeitos a inundações;
- II. terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- IV. terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação por serem áreas de risco de deslizamento;
- V. áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;
- VI. terrenos contíguos a cursos d'água, represas e demais recursos hídricos sem a prévia manifestação dos órgãos competentes; e
- VII. áreas fora do alcance de equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável, das galerias de águas pluviais e de energia elétrica.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 10. O interessado em qualquer projeto de parcelamento deverá requerer previamente à Secretaria Municipal de Urbanismo, a partir de consulta de viabilidade, de acordo com a legislação vigente, as seguintes diretrizes:

I. o requerimento será instruído com levantamento plani-altimétrico do terreno, com equidistância de curvas de nível de metro em metro, e indicação dos cursos d'água e bosques existentes, além dos arruamentos contíguos a todo o perímetro e das construções existentes. Serão fornecidas ao interessado, informações como o traçado e faixa de domínio das vias projetadas, localização das aproximadas dos equipamentos comunitários, limites das zonas urbanísticas, linhas sanitárias e “non edificandi”, dimensões mínimas dos lotes, dentre outras, a critério da Secretaria Municipal de Urbanismo;

II. a consulta de viabilidade terá validade de 06 (seis) meses, findos os quais, não tendo sido utilizada para dar entrada no processo de análise do projeto de parcelamento, deverá ser revalidada de acordo com a legislação vigente na ocasião;

III. com base nas diretrizes fornecidas pela Prefeitura, e cumpridas as exigências pertinentes, o interessado elaborará o projeto de loteamentos, que será analisado para efeito de liberação do alvará de licença para início das obras. Expedido o alvará de licença para o início das mesmas, o loteador poderá dar início às mesmas, mediante comunicação dirigida à Prefeitura;

IV. o prazo para execução das obras será de 02 (dois) anos, contados a partir da data da autorização, o qual deverá ser anualmente renovado;

V. o loteador que não cumprir o prazo disposto neste item ficará sujeito à multa estabelecida nesta Lei, até a conclusão da obra;

VI. uma vez realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após as devidas vistorias, aprovará o parcelamento, fornecendo certidão e cópia visada do projeto, a ser averbada no Registro de Imóveis pelo interessado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias;

VII. o Município poderá aprovar parcelamentos com as obras de infra- estrutura incompletas ou parciais, desde que o loteador ofereça, como garantia de sua execução, imóvel a ser caucionado, em valor correspondente ao das obras a serem executadas, conforme avaliação do órgão competente; e

VIII. é proibida a venda de parcela ou lote de parcelamento não aprovado pelo Município e não registrado no Registro de Imóveis competente, impondo-se a quem o fizer as penalidades da legislação federal em vigor, especialmente os artigos 50 e 51 da Lei Federal N° 6766/79 e suas alterações.

Art. 11. Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pelo Município a qual dera ser executada pelo loteador.

Art. 12. Onde não existir rede de água, o Município só autorizará o parcelamento se o loteador, com aprovação do órgão competente, executar o projeto de abastecimento a partir da captação em manancial existente na área ou a partir de poços artesianos.

Art. 13. Caso o órgão competente não assuma a operação do sistema de abastecimento de água, este deverá funcionar em sistema de condomínio, do qual participarão todos os compradores de lotes e o loteador.

Art. 14. No caso de terrenos em nível inferior ao da rua, deverá haver rede complementar para escoamento das águas na parte mais baixa do terreno.

Art. 15. Não serão computados como espaço livre de uso público, os canteiros centrais ao longo das vias.

Art. 16. As áreas a serem transferidas ao Município passarão a integrar o domínio do Município no ato do registro do loteamento.

Art. 17. É obrigatória, para a execução de loteamento, a prestação de caução.

Art. 18. A caução poderá ser feita em imóveis, carta de fiança bancária, dinheiro ou títulos da dívida pública, e também em Seguro Garantia, sempre correspondendo ao mesmo valor orçado para as obras de urbanização.

Art. 19. Se a caução se der na forma de carta de fiança bancária, a mesma ficará em depósito na Secretaria Municipal da Fazenda, contendo cláusula de correção monetária e prazo de no mínimo o previsto no cronograma das obras acrescido de 12 (doze) meses, e sendo necessário, na emissão do alvará de urbanização poderá ser exigida renovação da mesma com prazo de validade mínima ao do cronograma acrescido de 6 (seis) meses.

Art. 20. Nas desapropriações, não se indenizarão as benfeitorias ou construções realizadas em parcelamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos parcelados, ou parceláveis, para fins de indenização, as glebas parceladas sem a devida autorização.

Art. 21. As exigências referentes a áreas livres de uso público e a áreas de uso institucional aplicam-se aos desmembramentos e desdobros, quando estes tiverem por finalidade abrigar empreendimentos imobiliários, para fins residenciais ou mistos, gerando aumento de densidade populacional não previsto nos parâmetros iniciais do loteamento.

Art. 22. A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as dimensões existentes nos lotes e a planta aprovada, ou pelos custos de compatibilização das ruas com o sistema viário existente ou planejado será exclusivamente do loteador.

Art. 23. Para regularizar a situação dos loteamentos clandestinos a Prefeitura notificará seus responsáveis para promoverem os atos necessários às aprovações no prazo de 60 (sessenta) dias findo o que, sem que os notificados requeiram a aprovação, os adquirentes de terrenos ou lotes poderão fazê-lo e, sendo concedida a aprovação, as taxas devidas serão distribuídas entre os proprietários da área beneficiada e arrecadadas juntamente com o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana — IPTU do ano subsequente.

Parágrafo único. Havendo parte do loteamento ou ruas em condições de serem aprovadas, poderá ser efetuada a aprovação parcial.

Art. 24. A Prefeitura poderá promover notificação ao loteador sobre a necessidade do registro do loteamento e, conseqüentemente, da necessidade de regularização do mesmo para torná-lo capaz de ser registrado, sendo esta notificação feita pessoalmente ao notificado, que deverá assinar comprovante do recebimento.

Art. 25. O proprietário do terreno parcelado sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado será obrigado a reparar, em prazo a ser determinado pelo Município, os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel, a critério do Órgão Municipal competente.

Art. 26. Não poderão os cartórios de registro de imóveis proceder ao registro de frações ideais do terreno com localização, numeração ou metragem certas, ou de qualquer forma de instituição do condomínio que caracteriza o loteamento oblíquo e irregular.

Art. 27. A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas Zonas Especiais de Interesse Social — ZEIS consistirá, no mínimo, de: vias de circulação;

- II. escoamento das águas pluviais;
- III. rede de abastecimento de água potável; e
- IV. soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Art. 28. As áreas de equipamento urbano e comunitário e os espaços de uso público destinados a área verde serão implantadas pelo empreendedor, conforme estabelecido em diretrizes da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e serão mantidas e conservadas pelo empreendedor até o recebimento das obras.

CAPÍTULO III

DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTOS

Art. 29. Recebido o projeto de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá ao exame das plantas e do memorial descritivo, podendo recusar a indicação das áreas a serem doadas ou dos lotes a serem caucionados e escolher outros, bem como exigir modificações que se façam necessárias.

§ 1º. A Prefeitura Municipal disporá de 30 (trinta) dias para pronunciarse, ouvidas as autoridades competentes, para a aprovação, ou não, do projeto de loteamento, e 90 (noventa) dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

§ 2º. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura Municipal expedirá um Alvará de Licença no qual deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras a serem realizadas, o prazo para execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de seu registro e a descrição das áreas caucionadas por força desta Lei.

Art. 30. O pedido de autorização para aprovação do projeto de loteamento e início das obras será instruído com os seguintes documentos:

- I. requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário ou pelo loteador, com firma reconhecida;
- II. título de propriedade dos terrenos, transcrito no Registro de Imóveis;
- III. instrumento de alteração de uso do solo pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária — INCRA, quando for o caso;
- IV. certidões negativas de ônus reais, de tributos municipais e de ações civis e criminais, expedidas pelos órgãos competentes;
- V. autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;

VI. declaração de possibilidade de abastecimento d'água potável fornecida pelo órgão competente;

VII. declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica fornecida pelo órgão competente;

VIII. 03 (três) cópias dos projetos urbanístico e complementares e dos respectivos memoriais descritivos. Mesmo em casos de loteamento de parte do terreno, as plantas do projeto urbanístico deverão abranger a totalidade do imóvel;

IX. cópia da consulta de viabilidade autorizando o loteamento;

X. cópia da Licença Prévia da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e quando necessário do órgão ambiental Estadual;

XI. Anotação de Responsabilidade Técnica — ART dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;

XII. laudo geotécnico do loteamento; e

XIII. autorização para corte da cobertura vegetal do terreno, expedida pelo órgão competente.

Art. 31. O pedido de autorização para desmembramento será acompanhado dos seguintes documentos:

I. requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário e/ou loteador, com firma reconhecida;

II. título de propriedade dos terrenos transcrito no Registro de Imóveis;

III. certidões negativas de ônus reais, de tributos municipais e de ações civis e criminais, expedidos pelos órgãos competentes;

IV. autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;

V. 03 (três) cópias do projeto urbanístico (formato A4, da Associação Brasileira de Normas Técnicas — ABNT, e preferencialmente nas escalas 1:200 e 1:500 e digital), contemplando no mínimo:

- a. rumos e distâncias das divisas;
- b. área resultante;
- c. indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
- d. indicação precisa das edificações existentes;
- e. indicação precisa da localização em relação ao sítio urbano mais próximo.

VI. cópia da consulta de viabilidade autorizando o desmembramento;

VII. Anotação de Responsabilidade Técnica — ART dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;

VIII. comprovação da existência de rede de abastecimento d'água e de energia elétrica no local; e

IX. memorial descritivo, especificando a destinação dos esgotos domésticos e a descrição das áreas públicas, se houver.

Art. 32. O projeto urbanístico de parcelamento deverá ser apresentado em 03 (três) vias impressas e 01 (uma) via digital na versão/plataforma solicitada pela Prefeitura, e conter:

I. planta geral de localização, que compreenda a região onde o terreno estiver localizado, os logradouros vizinhos e o zoneamento previsto na respectiva lei; e

II. planta planialtimétrica, na escala mínima de 1:500, indicando:

- a. norte magnético e verdadeiro;
- b. pontos de amarração ou de referência da obra;
- c. cursos d'água, áreas alagadiças e mangues, se houver;
- d. alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
- e. edificações existentes;
- f. subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração;

g. sistema de vias com a respectiva hierarquia e denominação provisória (Rua A, B);

h. dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

i. perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

j. marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e linhas projetadas;

k. todas as linhas de escoamento das águas pluviais e respectivas bocas de lobo, em planta e perfis;

1. praças e demais áreas públicas estabelecidas pela legislação vigente, observados os critérios mínimos previstos em lei;

m. áreas de preservação permanente, faixas sanitárias e faixas “*non edificandi*” estabelecidas pela legislação vigente;

n. linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;

o. áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver; e

p. quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto.

Art. 33. Os projetos complementares deverão constar de:

I. projeto de rede de abastecimento d’água aprovada pelo órgão competente;

II. projeto de rede elétrica e de iluminação pública aprovado pelo órgão competente;

III. projeto de rede de esgotos e, quando necessário, de sistema de tratamento de efluentes aprovado pelo órgão competente;

IV. projeto de rede de escoamento das águas pluviais, dimensionadas conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte, obedecendo aos critérios estabelecidos pela Superintendência de Desenvolvimento de Recursos Hídricos e Saneamento Ambiental — SUDERHSA.

Art. 34. Será necessária a apresentação da Licença Ambiental da Secretaria Municipal de Meio Ambiente liberando ou impondo restrições a que a gleba seja parcelada, complementado pelo laudo expedido pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente — COMAM, para os casos de empreendimentos que poderão gerar grandes impactos, tais como em terrenos:

- I. com área superior a 2.500,00 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);
- II. com presença de nascentes, cursos d'água, represas, qualquer recurso hídrico e vegetação arbórea;
- III. localizados em sítios arqueológicos; e
- IV. que constituam áreas alagáveis, aterradas com material nocivo à saúde pública, geo-morfologicamente degradadas ou com declividade superior a 30% (trinta por cento).

Art. 35. Todas as pranchas dos projetos deverão conter assinatura do proprietário e responsável técnico, anexada a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica — ART.

Art. 36. Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pelo Município.

Art. 37. A aprovação ficará condicionada à arborização das vias e, se necessário, dos locais destinados à área verde sob responsabilidade do empreendedor, conforme solicitação da Secretaria Municipal de Urbanismo.

Art. 38. Poderá ser negada a aprovação de loteamento, parcelamento ou subdivisão de terrenos ou abertura de via ou logradouro que se contraponham ao interesse público ou sacrifiquem o desenvolvimento e planejamento do Município.

Art. 39. O alvará de conclusão (total ou parcial) só será emitido após a conclusão das obras e dele deve constar o nome do bairro, número dos quarteirões aprovados, nomes das firmas executoras e consultora, assinatura do responsável técnico pelo acompanhamento das obras e do Secretário Municipal de Urbanismo;

Art. 40. Para emissão do alvará de conclusão será exigida a apresentação dos seguintes documentos:

I. termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública;

II. termo de Recebimento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

III. laudo da firma executora atestando a qualidade da obra e que a mesma foi executada conforme os respectivos projetos; e

IV. guia de recolhimento da segunda parcela da Taxa de Fiscalização de Obras Particulares quitada.

Art. 41. Poderão ser aprovados lotes segundo as dimensões constantes em planta de situação do projeto de edificação aprovado, desde que essa planta represente ao existente de fato.

Parágrafo único. Independentemente da condição de qualidade, declividade do terreno e do enquadramento em normas legais específicas, o processo não está isento da sujeição às demais exigências e parâmetros urbanísticos, mesmo que criados posteriormente, tais como licenciamento ambiental, transferência de percentuais, dentre outros.

CAPÍTULO IV

Dos LOTEAMENTOS

Art. 42. No ato de recebimento do Alvará de Licença e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um termo de Compromisso no qual obrigará a:

I. executar a terraplanagem, meio-fio e a pavimentação de todas as vias do loteamento;

II. executar as obras de infra-estrutura de acordo com os anteprojetos apresentados e aprovados ou modificados pela Prefeitura Municipal e a demarcação dos lotes e das quadras de acordo com as indicações desta Lei.

III. 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 a vista das condições viárias e sanitárias do terreno a arruar;

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

V. não outorgar qualquer escritura da venda dos lotes antes de concluídas as obras previstas nos itens 1, II e III deste artigo e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei ou assumidas no Termo de Compromisso; e

VI. fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes a condição de que as mesmas só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no item 1, II e III deste artigo.

§ 1º. As obras de que cogita o presente artigo e seus itens deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes.

§ 2º. O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os itens 1 e II deste artigo será combinado, entre loteador e a Prefeitura, quando da aprovação do loteamento, não podendo ser, este prazo superior a 02 (dois) anos.

Art. 43. As áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como as áreas verdes de uso público, serão proporcionais à gleba e nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável.

Art. 44. As áreas verdes públicas serão, no mínimo, iguais a 10% (dez por cento) da área loteável, devendo o restante das áreas públicas ser destinado a equipamentos urbanos e comunitários e ao sistema viário;

Art. 45. As áreas públicas a serem entregues ao Município terão, no mínimo, 30% (trinta por cento) de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10,00 m (dez metros), e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento).

Art. 46. A localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com os interesses do Município

Art. 47. Os lotes terão as áreas e testadas mínimas previstas, definidas no Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 48. As vias projetadas deverão harmonizar-se com a topografia local e sua seção transversal deverá obedecer ao disposto na Lei do Sistema Viário.

Art. 49. O comprimento das quadras dos loteamentos não poderá ser superior a 300,00 m (trezentos metros) devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno.

Art. 50. As tubulações que não passarem pelas vias públicas terão faixas sanitárias non aedificandi com largura mínima conforme projeto.

Art. 51. Os processos de loteamento deverão submeter-se a licenciamento ambiental.

Seção 1 **DAS OBRAS DOS LOTEAMENTOS**

Art. 52. Será exigida, em todos os loteamentos liberados para a execução das obras de infra-estrutura, a instalação de placa com dimensões mínimas de 2,00 (dois) x 3,00 (três) metros, fixada em local visível, contendo as seguintes informações:

I. nome do empreendimento;

II. nome do responsável pelo empreendimento;

III. nome e número do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia — CREA do responsável técnico;

IV. número do alvará de licença para a execução da obras fornecido pelo Município;

V. os seguintes dizeres:

“Este empreendimento está liberado para implantação de infra- estrutura, estando proibida a venda de lotes, conforme a Lei Federal Nº 6. 766/79 e as alterações da Lei Federal Nº 9.785/99. Consulte a Prefeitura antes de comprar um lote”.

Art. 53. De posse do alvará de licença para o início das obras, o loteador deverá executar no mínimo os seguintes serviços, conforme os projetos já liberados:

I. demarcação das quadras com marcos de concreto;

II. terraplenagem de todas as ruas;

III. implantação dos meio-fios em granito ou concreto pré-moldado, rejuntados com argamassa de cimento;

IV. obras de consolidação e arrimo, pontilhões e qualquer obra-de- arte necessária à conservação das ruas;

V. rede de abastecimento d'água potável, com sistema de captação e tratamento se for o caso;

VI. rede de eletrificação e iluminação pública;

VII. rede de esgotamento de águas pluviais, com bocas de lobo em alvenaria de tijolo maciço e grelha de ferro ou concreto armado, conforme modelo fornecido pelo Município;

VIII. ensaibramento da pista de rolamento das vias com declividade inferior a 15%,(quinze por cento) com material de boa qualidade em camada compacta e com espessura mínima de 20,00 cm (vinte centímetros);

IX. pavimentação das vias com mais de 15% (quinze por cento) de declividade, no mínimo com sub-base de ensaibramento conforme o item anterior e base de areia de no mínimo 15,00 cm (quinze centímetros) de espessura para vias pavimentadas com lajotas, paralelepípedos ou similares, e base de brita de no mínimo 15 cm (quinze centímetros) de espessura para vias asfaltadas, podendo o Município estabelecer outras exigências conforme o tipo de solo;

X. recobrimento vegetal de todos os taludes com declividade superior a 1 (um) — vertical para 2 (dois) — horizontal; e

XI. rede de esgoto e sistema de tratamento de efluentes, quando for o caso.

Art. 54. As canalizações deverão ser recobertas após autorização por escrito da Prefeitura, a qual poderá exigir pranchões de concreto para assentamento das tubulações de águas pluviais.

Art. 55. Nas ruas com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a pavimentação das vias poderá ser executada pela Prefeitura por meio do sistema de contribuição de melhoria, a requerimento dos interessados, ou pelo loteador, quando este assim se dispuser, atendendo as exigências estabelecidas.

Art. 56. Antes de o loteador iniciar a pavimentação das ruas, deverá fazer comunicação por escrito neste sentido à Secretaria Municipal de Urbanismo e Secretaria Municipal de Viação, Obras e Serviços, a fim de possibilitar o acompanhamento da obra, e durante a execução das obras deverão ser respeitados os cuidados com a limpeza e o sossego público previstos no Código de Obras e Posturas.

Art. 57. Deverá ser promovida a adoção de alternativas de tratamento de fundo de vale com a mínima intervenção ao meio ambiente e que assegurem acessibilidade, esgotamento sanitário, limpeza urbana e resolução das questões de risco geológico e inundações, privilegiando as soluções de parques para tratamento das áreas de fundo de vale remanescentes, respeitadas as áreas de preservação permanente, conforme previsto no Código Florestal Brasileiro, e suas alterações.

CAPÍTULO V

Dos EMPREENDIMENTOS EM FORMA DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 58. Os Condomínios Residenciais Unifamiliares deverão ser constituídos na forma do Artigo 8º da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, cujas unidades autônomas serão formadas por residências térreas ou assobradadas, sendo discriminada a parte do terreno a ser ocupada pela edificação e aquela de uso exclusivo, bem como a fração ideal da totalidade do terreno e as partes comuns correspondentes a cada unidade.

Art. 59. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes.

- I. o número máximo de unidades autônomas por Condomínio Residencial Unifamiliar Horizontal será igual a 25 (vinte e cinco), sendo que a área privativa mínima de cada unidade equivalente a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II. as áreas de uso comum terão proporção mínima de 35% (trinta e cinco por cento) da área total;
- III. será destinada, obrigatoriamente, para implantação de áreas verdes com equipamentos de recreação e lazer de uso comum, área não inferior a 10% (dez por cento) da totalidade do terreno e cuja declividade deverá ser inferior a 15% (quinze por cento);
- IV. as áreas transferidas ao Patrimônio Público Municipal deverão se localizar fora da área do condomínio;
- V. competirá ao Condomínio promover a coleta de lixo, a manutenção da rede de infra-estrutura (água, energia elétrica) e a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios (hidrantes);
- VI. deverão ter acesso único e não poderão impedir a continuidade do sistema viário público existente ou projetado;

VII. as áreas de uso exclusivo serão de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) no mínimo nas Zonas Residenciais e Zona Balneária; e

VIII. o sistema viário interno dos Condomínios Residenciais Unifamiliares Horizontais deverá observar os seguintes requisitos:

- a. todas as áreas de uso exclusivo deverão ter acesso a partir de áreas comuns;
- b. as vias de acesso deverão ser pavimentadas; e
- c. deverá haver apenas uma ligação em cada via pública para tráfego de veículos.

Art. 60. O pedido de autorização para aprovação do projeto de condomínio e início das obras será instruído com os seguintes documentos:

I. requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário ou pelo empreendedor, com firma reconhecida;

II. título de propriedade dos terrenos, transcrito no Registro de Imóveis;

III. instrumento de alteração de uso do solo pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária — INCRA, quando for o caso;

IV. certidões negativas de ônus reais, de tributos municipais e de ações civis e criminais, expedidas pelos órgãos competentes;

V. autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;

VI. declaração de possibilidade de abastecimento d'água potável fornecida pelo órgão competente;

VII. declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica fornecida pelo órgão competente;

VIII. 03 (três) cópias dos projetos urbanístico e complementares e dos respectivos memoriais descritivos. Mesmo em casos de loteamento de parte do terreno, as plantas do projeto urbanístico deverão abranger a totalidade do imóvel;

- IX. cópia da consulta de viabilidade autorizando o condomínio;
- X. cópia da Licença Prévia da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e quando necessário do órgão ambiental Estadual;
- XI. Anotação de Responsabilidade Técnica — ART dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;
- XII. laudo geotécnico do condomínio; e
- XIII. autorização para corte da cobertura vegetal do terreno, expedida pelo órgão competente.

Art. 61. Quando na área da proposta de Condomínio houver via pública prevista na Lei do Sistema Viário, a área destinada à mesma deverá ser transferida à Municipalidade.

Art. 62. Os Condomínios Residenciais Unifamiliares Horizontais deverão possuir sistemas próprios para esgotamento de águas pluviais, disposição final de esgotos sanitários, abastecimento de água potável e fornecimento de energia elétrica, sendo tais serviços implantados e mantidos pelo Condomínio, mediante projetos aprovados pelos órgãos competentes.

Art. 63. A concessão de alvará de licença para a construção das unidades autônomas ficará condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas à infraestrutura do Condomínio, vistoriadas e aceitas pelos órgãos competentes.

Art. 64. Para à análise, tramitação e aprovação dos projetos de Condomínios Residenciais Unifamiliares Horizontais aplicar-se-ão as mesmas disposições estabelecidas para loteamentos urbanos na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, no que couber.

Art. 65. Aplica-se aos Condomínios Comerciais Horizontais as mesmas disposições deste capítulo, quando couberem, a critério da Secretaria Municipal de Urbanismo e Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

CAPÍTULO VI

DAS PENALIDADES E DAS SANÇÕES

Art. 66. Os responsáveis por parcelamentos do solo efetuados sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado estarão sujeitos ainda a multa de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) até R\$ 9.000,00 (nove mil reais), sem prejuízo das sanções civis e criminais que couberem, comunicando-se o fato de imediato ao Ministério Público.

Art. 67. O proprietário do terreno parcelado sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado será obrigado a reparar, em prazo a ser determinado pelo Município, os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel, a critério do Órgão Municipal competente.

Art. 68. Verificada a existência de loteamento sem planta previamente aprovada, o órgão competente comunicará a Procuradoria Geral que promoverá as medidas contra os infratores e acompanhará, junto aos cartórios, a observância da Lei Federal N° 6.766/79.

Art. 69. É crime contra a administração pública:

I. dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, sem autorização do órgão competente ou em desacordo a legislação e normas municipais, estaduais e municipais, ou sem a observância das determinações constantes do ato administrativo de licença; e

II. fazer veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou interessados, afirmação falsa sobre a legalidade do parcelamento ou ocultar fraudulentamente fato devido a ele, sendo este crime considerado qualificado se cometido por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote, entre outros atos, de lote não registrado ou com inexistência de título legítimo de propriedade ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo.

Art. 70. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática destes crimes, incide nas mesmas penas, consideradas, em especial os atos praticados na qualidade de mandatário do loteador, diretor ou gerente da sociedade.

Art. 71. Quem, de qualquer modo, concorda para a prática destes crimes, incide nas mesmas penas, consideradas, em especial os atos praticados na qualidade de mandatário do loteador, diretor ou gerente da sociedade.

Art. 72. Também constitui crime o registro de lotes não aprovados, o seu compromisso de compra e venda e a cessão ou promessa de cessão de direitos ou do contrato de venda a eles pertinentes.

Art. 73. A aplicação das penalidades obedecerá às normas gerais constantes do Código de Obras e Posturas ou da Lei Federal Nº 6766/79 e as alterações da Lei Nº 9.785/99, conforme o caso.

Art. 74. Nenhum benefício do poder público será estendido a terrenos parcelados sem autorização do Município.

Art. 75. Nenhuma responsabilidade recairá sobre o Município em consequência de prejuízos causados a terceiros em virtude do não cumprimento do licenciamento de parcelamentos de solo e da execução das respectivas obras por parte do loteador.

Art. 76. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 77. Os loteamentos aprovados antes da vigência da presente Lei e ainda não totalmente executados estão sujeitos às exigências das mesmas.

Art. 78. Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno arruado ou loteado sem prévia licença da Prefeitura Municipal.

Art. 79. A Prefeitura Municipal não se responsabilizará pelas diferenças que se verificarem tanto nas áreas como nas dimensões e forma dos lotes e quarteirões indicados no projeto aprovado.

Art. 80. Na área rural só será permitido o parcelamento do solo para fins rurais, sendo vedado o parcelamento do qual resultem áreas de terreno de dimensão inferior à do módulo rural da região, estabelecido pelo Órgão Federal competente.

Art. 81. Esta lei complementa as normas da legislação referente a zoneamento de uso e ocupação do solo, sistema viário e perímetro da zona urbana.

Art. 82. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guaratuba em 14 de novembro de 2005.

MIGUEL JAMUR
Prefeito Municipal