



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA

Estado do Paraná

LEI Nº 522, DE 09 DE DEEZEMBRO DE 2010

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

Faço saber que a **Câmara Municipal de Ventania**, Estado do Paraná, **aprovou**, e eu, **Prefeito Municipal**, sancino a seguinte

L E I

Art. 1º – A presente Lei destina a disciplinar os projetos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos do solo nos perímetros urbanos e de expansão urbana do Município de Ventania, definidos na Lei dos Perímetros Urbanos e de Expansão Urbana.

Parágrafo único – O disposto nesta Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos e remembramentos realizados para venda, como também aqueles efetivados em inventários, em extinção de comunhão de bens ou em qualquer título.

Art. 2º – Somente será admitido o loteamento, o desmembramento e o remembramento do solo urbano do Município de Ventania dentro dos preceitos da presente Lei, cumprindo o disposto na Lei Federal 10.257/01 (Estatuto da Cidade), na legislação estadual e na legislação municipal, expressa na Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano, na Lei do Sistema Viário e no Código de Obras do Município de Ventania.

CAPÍTULO II **Das Definições**

Art. 3º – Para efeito da aplicação da presente Lei adotaram-se as seguintes definições:

I – Área total do Parcelamento é a área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;

II – Área de Domínio Público é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques. Estas áreas, em nenhum caso poderão ter seu acesso restrito;

III – Área Institucional é a área a ser doada ao Município, destinada ao uso público para assistência social, atividades cívicas, culturais, educacionais, esportivas, de lazer, saúde, segurança e administração pública.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA

Estado do Paraná

IV – Área Total dos Lotes é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

V – Arruamento é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

Vi – Loteamento é a subdivisão de áreas em lotes com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;

VII – Remembramento é a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

VIII – Desmembramento é a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificações ou ampliação dos já existentes;

IX – Equipamentos Comunitários são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

X – Equipamentos Urbanos são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;

XI – Faixa não edificável é a área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XII – Via de Circulação é a via destinada à circulação de veículos e pedestres;

XIII – Área de Urbanização Específica é a área ocupada pelas Vilas Rurais.

CAPÍTULO III

Das Áreas Parceláveis e Não Parceláveis

Art. 4º – Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas e de expansão urbana, assim definida pelo PDUOS, ou aprovadas por lei municipal, desde que observadas as disposições da Lei do Plano Diretor.

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

I – Para afins urbanos na Zona Rural do Município;

II – Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA

Estado do Paraná

III – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

IV – Em terrenos com declividades igual ou superior a 30% (trinta por cento);

V – Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação, como áreas sujeitas à formação de voçorocas e ravinas, devendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário, ou, se houver, algum parecer da MINEROPAR (Minerais do Paraná S/A), que determine a fragilidade do terreno;

VI – Nas áreas de preservação permanente que circunscrevem as nascentes, ainda que intermitentes, seja qual for a sua situação topográfica, conforme o Art. 2º do Código Florestal (Lei Federal 4771/65 com suas alterações);

VII – Em faixas de proteção de fundos de vale essenciais para o escoamento natural das águas, conforme o Art. 2º do Código Florestal (Lei Federal 4771/65 com suas alterações);

VIII – Em terrenos situados em áreas consideradas reservas ecológicas, de acordo com a Resolução nº 303 de 2002, do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA.

IX – Em terrenos onde exista degradação de qualidade ambiental, onde as condições sanitárias não sejam adequadas, até que realize a sua despoluição;

X – Ao longo das faixas de domínio público das redes de alta tensão, rodovias, ferrovias, dutos, gasodutos, oleodutos, linhas de transmissão de energia elétrica, cabos de fibra ótica, cones de aproximação, faixas de proteção de aeródromos, e outros equipamentos congêneres, conforme legislação federal e estadual. Será obrigatória a reserva de uma faixa *nom aedificandi* de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica e dos órgãos competentes;

XI – Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle de erosão urbana;

Art. 6º – Na Zona Rural, só será admitido o parcelamento com prévia anuência da Prefeitura Municipal e aprovação do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), assim como dos órgãos Federal, Estadual e Municipal de Meio Ambiente, conforme legislações específicas.

I – A Zona Rural só poderá ser parcelada para fins de exploração agrosilvipastoril e os usos permissíveis estão determinados na Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal;

II – O módulo mínimo do parcelamento deverá obedecer ao estabelecido pelo INCRA;

III – É obrigatória a constituição de Reserva Florestal Legal, dentro do próprio imóvel, representando 20% (vinte por cento) da sua área, devidamente



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA

Estado do Paraná

averbada no Registro de Imóvel, desde que previamente aprovada pelo IAP (Instituto Ambiental do Paraná);

IV – Privilegiam-se as Reservas Legais constituídas ao longo dos Rios, caso existam na propriedade, compostas preferencialmente por espécies nativas, visando à continuidade das áreas florestais e a formação de corredores de biodiversidade;

V – Não serão exigidos para os parcelamentos rurais os demais requisitos previstos nesta Lei;

CAPÍTULO IV

Dos Requisitos Técnicos, Urbanísticos, Sanitários e Ambientais

Art. 7º – Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

I – Só será admitido parcelamento do solo para fins urbanos em zona devidamente delimitada na lei do perímetro urbano, observando-se também a lei de uso e ocupação do solo, lei do sistema viário, código de obras e demais legislações cabíveis;

II – O proprietário da área cederá à Prefeitura Municipal, sem ônus para esta, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, que correspondem às áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público;

III – Não se computa nesse percentual de 35% áreas destinadas à proteção ambiental;

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

V – A hierarquia e as dimensões das vias deverão respeitar Lei do Sistema Viário, ou alguma nova definição a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo;

VI – Todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Prefeitura Municipal indicar, seguindo os projetos de desenhos urbano elaborados pela gestão municipal para o tecido urbano, a fim de assegurar a uniformidade do sistema viário geral da cidade;

VII – Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário recebendo a implantação de:

a) Saneamento Básico: abastecimento de água, implantação das galerias pluviais com sua ligação à rede existente, instalação de esgotamento sanitário com a sua ligação à rede existente. Onde não houver rede pública de coleta de esgoto sanitário, o loteador deverá implantar sistema aeróbio e anaeróbio, passível a aprovação do órgão ambiental (IAP);



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA

Estado do Paraná

b) Sistema viário: abertura de vias, pavimentação, meio fio e calçadas, de acordo com a Lei do Sistema Viário;

c) Implantação de rede de energia elétrica e iluminação pública que atenda pedestres e veículos;

d) Demarcação de quadras e lotes;

VIII – Os parcelamentos situados ao longo de Rodovias e Ferrovias Federais, Estaduais ou Municipais, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 12,5 m (doze metros e meio);

IX – As áreas mínimas de lotes, assim como as testadas, válidas para lotes em novos loteamentos e para desmembramentos e remembramentos, são as estipuladas na Lei de Uso e Ocupação do solo Urbano.

X – No caso de estar a gleba a lotear contida em mais de uma zona definida na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, será consultado o Conselho de Desenvolvimento Municipal para a definição de qual zoneamento indicará os parâmetros a utilizar em todo o loteamento;

XI – Percentuais, dimensões e localização das áreas verdes e institucionais serão determinadas pela Prefeitura Municipal na expedição de diretrizes, observando as áreas estipuladas na Lei de uso e Ocupação do Solo Urbano;

XII – Ao longo das faixas de domínio das redes de alta tensão, das ferrovias e dutos, será obrigatória, a reserva de uma área não edificável, de 15m (quinze metros) de largura para cada lado a partir do eixo, atendendo também as exigências dos órgãos competentes;

XIII – Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa de preservação permanente de no mínimo 30m (trinta metros) de largura de cada lado, a partir do eixo. Para determinação das faixas será considerada a Lei nº 4.771/65 – Lei do Código Florestal e suas posteriores alterações;

XIV – Ao redor das nascentes será obrigatória a reserva de uma faixa de preservação permanente de 50m (cinquenta metros) de largura ao redor da nascente, a qual deverá ser cedida à Prefeitura Municipal, conforme determina a Lei nº 4.771/65 – Lei do Código Florestal e suas posteriores alterações.

§ 1º- A Prefeitura Municipal exigirá, para a aprovação do loteamento, a reserva de faixa não edificável, quando conveniente e necessário, na frente, lado ou fundo do lote, para a rede de água e esgoto e outros equipamentos urbanos;

§ 2º – Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas de 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona.

§ 3º – A menor dimensão do lote não deverá ser inferior à testada mínima;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA

Estado do Paraná

§ 4º – A Prefeitura Municipal poderá ampliar as faixas de preservação permanente a critério próprio, bem como exigir vias públicas marginais, paralelas e contiguas às faixas de proteção permanente;

§ 5º - Fica proibida a consideração de áreas de preservação permanente ou de reserva ecológica no cômputo da porcentagem exigida no Art. 7º, Inciso II, podendo ser, excepcionalmente (em porcentagem de utilidade pública ou interesse social), computadas as referidas áreas no total a ser cedido para Prefeitura, a serem estipuladas no ato da aprovação do loteamento, sem ônus para a Prefeitura Municipal de Ventania, devendo o Conselho de Desenvolvimento Municipal ser consultado nestes casos;

§ 6º – Nas nascentes, rios e lagos deverão ser respeitadas as faixas de preservação permanente conforme o estabelecido na Lei nº 4.771/65 – Lei do Código Florestal e em suas posteriores alterações;

§ 7º – As faixas de preservação permanente somente poderão ser utilizadas, caso sejam declaradas como sendo de utilidade pública pelo Poder Público Municipal, para implantação de equipamentos comunitários de lazer, sem edificações.

CAPÍTULO V

Infraestrutura Básica Para os Loteamentos

Art. 8º – Todo loteamento ou parcelamento obriga-se a implantar, no mínimo, a infraestrutura básica composta por:

I – Demarcação de quadras, através de marcos de concreto de 10x10x30cm, cravados em cada vértice;

II – Demarcação de lotes, através de marcos de madeira de reflorestamento de 5x5x20cm, cravados em cada vértice;

III – Abertura das vias públicas, com a caixa de via definida na Lei do Sistema Viário;

IV – Implantação de meios fios, conforme modelo constante da Lei do Sistema Viário, na caixa de via e nas baias de estacionamento;

V – Pavimentação das vias, de acordo com a Lei do Sistema Viário;

VI – Sistema de energia elétrica e de iluminação de todas as vias públicas, conforme a Lei do Sistema Viário, normas ABNT e da concessionária de energia;

VII – Sistema de fornecimento de água potável, ligado à rede pública, segundo as normas ABNT e da concessionária pública;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA

Estado do Paraná

VIII – Sistema de esgotamento sanitário doméstico, através de rede de coleta interligada à rede pública existente. O loteador terá 65 (seis) meses, a partir da venda do primeiro lote, para a sua implantação;

IX – Sistema de drenagem pluvial através de galerias completas em todas as vias;

X – Cercamento, com mourões de madeira tratada de 1,50m de altura e cinco fios de arame galvanizado liso, nas áreas de preservação permanente.

Art. 9º – É admitida a implantação de infraestrutura complementar, com as características seguintes:

I – Pavimentação das vias locais, em conformidade com o disposto na Lei do Sistema Viário, inclusive respectivas baias de estacionamento;

II – Arborização de todas as vias públicas, conforme Lei do Sistema Viário, utilizando-se de mudas nativas com altura igual ou superior a 1,50m;

III – Rede de telefonia, segundo as normas da ABNT e das companhias autorizadas;

IV – Rede de televisão por cabo, segundo as normas da ABNT e das companhias autorizadas;

V – Rede de gás combustível de qualquer natureza, desde que atendidas as normas do Conselho Nacional de Petróleo, da ABNT e das companhias autorizadas;

VI – Rede de fibras ópticas, atendida as normas das autarquias federais com direitos regulatórios sobre o tema, de normas da ABNT e das companhias autorizadas.

§ 1º – A infraestrutura, tratada neste capítulo, deverá estar implantada em prazo máximo de dois anos, contados da data de emissão do decreto de aprovação do parcelamento, em consonância orçamentária e cronograma físico-financeiro, a serem apresentados pela parte interessada e sujeitos à verificação de quantidades e de preços pela Prefeitura Municipal.

§ 2º – As áreas a serem doadas pelo loteador à Prefeitura Municipal de Ventania deverão ser iguais ou maiores que o lote mínimo permitido para a zona de uso e ocupação em que estiver inserido o loteamento. O tamanho do lote será definido em conjunto com a Prefeitura Municipal de acordo com o equipamento demandado pela mesma

§ 3º – Nos loteamentos, o lote mínimo será de **225m²**, com testada mínima de **9m**, para aqueles localizados nas ZR-2. Em outras zonas, deverão ser consultadas as determinações da Lei de Uso e Ocupação do Solo e parâmetros de zoneamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA

Estado do Paraná

CAPÍTULO VI

Da Consulta Prévia

Art. 10 – O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes documentos:

I – Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II – Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, apresentada preferencialmente na escala 1:1000 (um centímetro por mil centímetros) assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal, indicando:

a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) Localização dos cursos d'água, áreas de preservação permanente, áreas sujeitas a inundação, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;

c) Arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou suas adjacências num raio de 1000 (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

d) Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões dos lotes e quadras.

III – O tipo de uso predominante e os usos secundários a que o loteamento se destina e suas porcentagens.

IV – Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, em escala de 1:5000 (um para cinco mil) ao empreendimento com indicação do norte magnético, área total, dimensões previstas dos lotes e seus principais pontos de referência.

Parágrafo único – As pranchas de desenho devem obedecer à normalização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnica – ABNT.

Art. 11 – Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais legislações superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I – As vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da Cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II – A fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA

Estado do Paraná

III – Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas verdes;

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 (trinta) dias, neles não sendo computados o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.

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

CAPÍTULO VII

Do Anteprojeto do Loteamento

Art. 12 – Cumprido 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:

§ 1º – Planta de situação da área a ser loteada, na escala exigida pelo inciso IV do artigo 10 em 2 (duas) vias com as seguintes informações:

I- Orientação magnética e verdadeira;

II – Equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1000 (um mil metros)

§ 2º – Os desenhos do Anteprojeto de Loteamento, na escala 1:2000 (um pra dois mil), em 2 (duas) vias com as seguintes informações:

I – Orientação magnética verdadeira;

II – Subdivisão de quadra em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;

III – Dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;

IV – Sistema de vias com as respectivas larguras;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA

Estado do Paraná

V – Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1m (um metro);

VI – Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação. Os perfis transversais serão apresentados na escala 1:500 (um para quinhentos) e os longitudinais na escala 1:2000 (um para dois mil);

VII – Indicação de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VIII – A indicação das áreas que perfazem, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio do Município, e outras informações em resumo, sendo:

a) Área Escriturada;

b) Área Total do Parcelamento;

c) Área Total dos Lotes;

d) Áreas Públicas, distinguindo-se áreas verdes, áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, áreas de praças, jardins e de lazer;

e) Áreas Remanescentes.

§ 3º – As pranchas de desenho devem obedecer às especificações indicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

§ 4º – O prazo máximo para a aprovação do Anteprojeto, após cumprimento de todas as exigências da Prefeitura Municipal pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO VIII

Do Projeto de Loteamento

Art. 13 – Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

§ 1º Plantas e desenhos exigidos nos parágrafos 1º e 2º do Artigo 12 desta Lei, em 4 (quatro) vias;

§ 2º – Memorial descritivo, em 4 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:

I – Denominação do loteamento;

II – A descrição sucinta do loteamento e suas características;

III – As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA

Estado do Paraná

IV – Indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

V – AA enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;

VI – Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total da área Pública, discriminando as áreas do sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens;

§ 3º- Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento, as seguintes peças gráficas, referentes às obras de infraestrutura exigida, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

I – Anteprojeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização e galerias ou canal aberto, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros;

II – Anteprojeto da rede de abastecimento de água;

III – Anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

IV – Anteprojeto de outras infraestruturas que a Prefeitura Municipal julgue necessárias;

V – Anteprojeto das guias e sarjetas;

VI – Anteprojeto de arborização;

VII – Anteprojeto do asfalto e calçamento das ruas.

§ 4º – As pranchas devem obedecer às características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);

§ 5º – Os projetos de loteamento deverão ser apresentados sobre planta de levantamento plenialtimétrico e cadastral, no mesmo sistema de coordenadas horizontais – UTM e altitudes geométricas da base cartográfica do município, observando-se as especificações e critérios estabelecidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas – IBGE, para o transporte de coordenadas;

§ 6º – 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA

Estado do Paraná

§ 7º – O projeto de loteamento ainda deve apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em 2 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

I – O compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as:

II – O prazo de execução da infraestrutura, constante nesta Lei;

III – A condição de que os lotes só poderão receber construções de executadas as obras previstas nos incisos I ao X do Artigo 8º desta Lei;

IV – A possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;

V – O enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento, anexo da Lei de Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§ 8º – Documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

I - Título de propriedade;

II – Certidões negativas de tributos municipais.

§ 9º – O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO IX

Do Projeto de Desmembramento e Remembramento

Art. 14 – O projeto de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal acompanhado de título de propriedade, certidão negativa e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:500 (um para quinhentos), contendo as seguintes indicações:

I – Situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;

II – Tipo de uso predominante no local;

III – Áreas e testadas mínimas, determinadas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, válidas para a(s) zona(s) a qual está afeta o imóvel;

IV – Divisão ou grupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;

V – Dimensões lineares e angulares;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA

Estado do Paraná

VI – Perfis do terreno;

VII – Indicação das edificações existentes.

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

Art. 15 – Depois de examinada e aceita a documentação, será concedido “Alvará de Desmembramento e Remembramento” para averbações no Registro de Imóveis.

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

Art. 16 – A aprovação do projeto a que se refere o Artigo anterior só poderá ser permitida quando:

I – Lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as áreas mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo;

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

Art. 17 – O prazo máximo para a aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO X

Da Aprovação e Registro de Loteamento

Art. 18 – 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 da planta definitiva com a aprovada como Anteprojeto;

II – Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigências do Capítulo VII – do Anteprojeto de Loteamento.

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

§ 2º – A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias para pronunciarse, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e militares, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA

Estado do Paraná

Art. 19 – Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura baixará Decreto de Aprovação de Loteamento e expedirá o Alvará de Loteamento.

Parágrafo único – No Decreto de Aprovação de Loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu Registro.

Art. 20 – O loteador deverá apresentar à Prefeitura Municipal antes da liberação do Alvará de Loteamento, os seguintes projetos de execução, previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducar a aprovação do projeto de loteamento:

I – Projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios fios e sarjetas;

II – Projeto detalhado da rede de escoamento de águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;

III – Projeto de abastecimento de água potável;

IV – Projeto de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

V – Projeto de rede de esgoto;

VI – Projeto de asfalto e calçamento das ruas.

Parágrafo único – Os projetos de execução, citados neste Artigo, deverão ser acompanhados de:

a) Orçamento;

b) Cronograma físico-financeiro.

Art. 21 – No ato do recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I – Executar as obras de infraestrutura referidas no Artigo 8º desta Lei, conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto no § 2º deste Artigo;

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 a vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA

Estado do Paraná

III – Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

IV – Não efetuar vendas de lotes antes da apresentação dos projetos definidos da infraestrutura e da assinatura da caução para garantia da execução das obras.

V – Não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste Artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

VI – Utilizar modelo de Contrato de Compra e Venda.

§ 1º – As obras que constam no presente Artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes;

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

Art. 22 – 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. 23 – Para fins de garantia de execução das obras e serviços de infraestrutura exigida para o loteamento, antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda a 1,5 (uma vez e meia) ao custo dos serviços e obras.

Parágrafo único – O valor dos lotes será calculado, para efeito deste Artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

I – A Prefeitura poderá liberar proporcionalmente a garantia de execução, à medida que os serviços e obras forem sendo concluídos;

II – Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

Art. 24 – Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando:

I – Título de Propriedade do Imóvel;

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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA

Estado do Paraná

- 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:

VI – Cópia do Termo de Compromisso e Cronograma de Execução das obras exigidas;

VII – Exemplar do modelo de Contrato de Compra e Venda;

VIII – Declaração do cônjuge do requerente de que consente o registro do loteamento.

§ 1º – No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, automaticamente e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das mais áreas.

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

Art. 25 – Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitam 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 retificada 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 as exigências, baixará também Decreto de Aprovação de Implantação do Traçado e Infraestrutura de Loteamento;

§ 3º – O loteamento deverá ser liberado em etapas, desde que, na parcela em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por esta Lei.

Art. 26 – Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal executá-los-á



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA

Estado do Paraná

e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados que se constituirão em bem público do Município.

Art. 27 – 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 Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal;

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

Art. 28 – A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais atingidas ou às disposições aplicáveis.

Art. 29 – Fica sujeito à cassação do Alvará, embargo administrativo da obra e à aplicação de multa, todo aquele que, a partir da data de publicação desta Lei:

I – Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento 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 loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III – Registrar loteamento ou desmembramento 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 ou desmembramento não aprovado;

§ 1º – A multa a que se refere este Artigo corresponderá de 10.000 (dez mil) a 50.000 (cinquenta mil) UFM's (Unidade Fiscal Municipal).

§ 2º – O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais combinações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes;

§ 3º – A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA

Estado do Paraná

exercício de suas atividades de construir no Município pelo prazo de dois anos.

§ 4º – Os loteamentos implantados antes da aprovação desta Lei serão notificados para regularização dos empreendimentos, em acordo com os parâmetros estabelecidos pela Lei de Parcelamento e Lei do uso e Ocupação do Solo. No caso de não cumprimento do estabelecido na notificação, ficará o proprietário sujeito às disposições penais previstas no artigo 30.

Art. 30 – Após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, construído sem autorização da Prefeitura Municipal, o responsável pela irregularidade será notificado para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

Parágrafo único – Não cumpridas as exigências constantes da Notificação de Embargo, será lavrado o Auto de Infração, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 31 – São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidos alvarás, licenças, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO XII

Das Disposições Finais

Art. 32 – Os loteamentos de terrenos efetuados sem aprovação da Prefeitura, inscritos no Registro de Imóveis sem aprovação da Prefeitura, em época anterior à presente Lei e cujos lotes tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§ 1º – A aprovação e/ou desmembramento, serão executados mediante Decreto do Prefeito Municipal, com base no relato do Conselho de Desenvolvimento Municipal a que se refere o “caput” deste artigo.

§ 2º – A aprovação estará condicionada ao pagamento da multa a prevista no Capítulo XI desta Lei, à cessão de áreas de uso público ou o correspondente em dinheiro, em valores corrigidos.

§ 3º – No Decreto deverão constar as condições e justificativas que levam a Prefeitura a aprovar esses loteamentos e/ou desmembramentos irregulares.

§ 4º – Caso o Conselho de Desenvolvimento Municipal constate que o loteamento e/ou desmembramento não possua condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito, solicitando que o Departamento Jurídico seja autorizado a pleitear a anulação do mesmo, caso tenha sido registrado junto ao Registro de Imóveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA

Estado do Paraná

Art. 33 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE VENTANIA, Estado do Paraná, em 09 de Dezembro de 2010.

OCIMAR ROBERTO BAHENRT DE CAMARGO
Prefeito Municipal