

A CÂMARA MUNICIPAL DE IBIPORÃ, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte:

LEI N° 2.173/2008

SÚMULA: Dispõe sobre o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos e dá outras providências.

CAPÍTULO I

Das Condições Gerais e Definições

Art. 1º Esta Lei tem por finalidade disciplinar o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos, sendo elaborada na observância das normas federais e estaduais relativas à matéria e visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Art. 2º Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos toda subdivisão de gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, sendo realizado através de loteamento, desmembramento ou desdobro.

Art. 3º O disposto na presente lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos, desdobros e remembramentos realizados para a venda, ou melhor aproveitamento do imóvel, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Art. 4º Para fins desta lei, são adotadas as seguintes definições:

- I- ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II- ÁREA OU ZONA URBANA - É a área de terra contida dentro do perímetro urbano, definido em Lei específica complementar ao Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana;
- III- ZONA DE EXPANSÃO URBANA - É a área de terra contida dentro do perímetro urbano e não parcelada para fins urbanos;
- IV- ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - É a área de terra, delimitada na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano e destinado para fins urbanos específicos;
- V- ÁREAS PÚBLICAS - São as áreas de terras a serem doadas ao Município para fins de uso público em atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;

- VI- **ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL** - É a área de terra a ser doada ao Município a fim de proteger o meio ambiente natural, compreendendo, entre outras, a critério do Poder Executivo Municipal, os fundos de vales e as reservas florestais;
- VII- **ÁREA DE LAZER** - É a área de terras a ser doada ao Município destinada às praças, parques, jardins e outros espaços destinados à recreação da população;
- VIII- **ARRUAMENTO** - Considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;
- IX- **ÁREA NON AEDIFICANDI** - É área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;
- X- **CREA** - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
- XI- **DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO** - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de um lote em mais lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;
- XII- **EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS** - São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes e lazer;
- XIII- **EQUIPAMENTOS URBANOS** - São os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas;
- XIV- **GLEBA** - Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XV- **LOTE** - Área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XVI- **LOTEAMENTO** - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela 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;
- XVII- **LOTEAMENTO FECHADO** - É o parcelamento do solo efetuado pela 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, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não moradores;
- XVIII- **PERÍMETRO URBANO** - É a linha de contorno que define a área ou a zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica;
- XIX- **PROJETO DE LOTEAMENTO** - É o conjunto de documentos e projetos que indicam a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por loteamento;
- XX- **QUADRA** - É a área de terras, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;
- XXI- **REFERÊNCIA DE NÍVEL** - É a cota de altitude tomada como oficial pelo Município;
- XXII- **REMEMBRAMENTO** - É a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

Art. 5º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se na Zona Urbana do Município, de Expansão Urbana ou em Zona de Urbanização Específica assim definidas em lei.

Art. 6º O uso, o aproveitamento, as áreas e as dimensões mínimas e máximas dos lotes serão regulados pela Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, cujas normas deverão ser observadas em todo parcelamento e remembramento do solo.

Art. 7º Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

- I- em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação;
- II- em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III- em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV- em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;
- V- em áreas de Preservação Ambiental, assim definidas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- VI- em áreas de riscos, assim definidas em lei municipal;
- VII- nas proximidades de nascentes, águas correntes e dormentes sejam qual for a sua situação topográfica;
- VIII- em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;
- IX- em faixa de quinze metros para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
- X- em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana.

XI – Em faixa de 30,00 m (trinta metros) de largura quando a destinação do uso do solo a ser parcelado for confrontante com utilização diversa (Ex: Zona Industrial – Zona Residencial), esta faixa será destinada à implantação de via ou área de amortecimento, exceto quando a área a ser parcelada apresentar uma dimensão próxima a 30,00 metros (medida perpendicular à faixa não parcelável), caso em que a Secretaria de Planejamento emitirá diretriz específica.(Lei 2633/2013).

CAPÍTULO II

Do Parcelamento do Solo por Loteamento

SEÇÃO I

Das Disposições Gerais

Art. 8º O loteamento deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- I- as áreas a serem doadas ao Município, a título de Áreas Públicas, serão formadas, no mínimo, por:
 - a) área para equipamentos comunitários ou urbanos;
 - b) área de preservação ambiental, quando houver;
 - c) área de lazer;

- d) área de arruamento;
- e) área *non aedificandi*, quando houver.

II- as áreas públicas não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser parcelada e, em cada caso específico, serão fixadas pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal, exceção feita aos loteamentos destinados a uso industrial, áreas de lazer e de uso agrícola, cujos lotes forem iguais ou maiores que 2.500 (dois mil quinhentos metros) quadrados, casos em que a percentagem poderá ser reduzida para até 12% (doze por cento), da área a ser loteada;

III- o somatório das áreas de terras destinadas à implantação de equipamentos comunitários e de lazer não será inferior a 12% (doze por cento) da área remanescente (diferença entre a área total do imóvel descontado as áreas de arruamento e de preservação ambiental), exceto nos loteamentos industriais, lazer e agrícolas, quando o percentual será determinado pelo órgão competente de planejamento da Prefeitura;

IV- deverá ser executada via marginal de, no mínimo, 15 m (quinze metros) de largura, limitando-se a faixa de preservação de nascentes, fundos de vales, córregos, ao longo das faixas de segurança das linhas de transmissão de energia e das faixas de domínio das rodovias, viadutos e ferrovias, **exceto nos loteamentos industriais, lazer e agrícola quando a via marginal limitando a faixa de preservação de nascentes, fundos de vales ou córregos poderá ser exigida ou não, a critério da Prefeitura; (alterado pela lei 2.208/08).**

V- o arruamento deverá observar as determinações da Lei Municipal do Sistema Viário, devendo articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com o relevo do local;

VI- na zona urbana, salvo outra disposição do Plano Diretor Municipal ou em decorrência de estudos específicos sobre o lençol freático, as áreas de preservação ambiental ao longo dos cursos d'água e fundos de vales serão de, no mínimo, 30 m (trinta metros) para cada lado das margens e, ao longo das nascentes de água, no mínimo, 50 m (cinquenta metros), salvo disposição em contrário do IAP;

VII- os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento do órgão competente do Poder Executivo Municipal e Estadual;

VIII- todos os loteamentos deverão ser dotados, pelo loteador, no mínimo, de guias e sarjetas, rede de galerias de águas pluviais e obras complementares necessárias à contenção da erosão, pavimentação asfáltica das vias, rede de abastecimento de água atendendo os dois lados da via, de fornecimento de energia elétrica e de iluminação pública, arborização de vias e a marcação das quadras e lotes e rede de esgoto quando exigida;

- a) o dispositivo neste inciso não se aplica aos núcleos residenciais de recreio (loteamentos de chácaras para fins de lazer e agrícolas) a serem implantadas na Zona de Exploração Turística - ZET, Zona Residencial 3 - ZR3 e Zona Residencial 4 - ZR4 aos quais se exigirá única e tão somente o seguinte:
 1. rede de abastecimento de água;
 2. rede de energia elétrica e iluminação pública;
 3. moedamento de ruas;
 4. marcação das quadras e lotes;
 5. obras necessárias à contenção da erosão.

b) as obras de infra-estrutura referentes a guias e sarjetas, rede de galerias de águas pluviais e pavimentação, ficarão por conta do adquirente quando de sua realização.

[g1] Comentário: Lei 2330/09

IX - o comprimento da quadra não poderá ser superior a 180 (cento e oitenta) metros, exceto para os loteamentos localizados na Zona de Exploração Turística – ZET e Zona Industrial - ZI e loteamentos para fins de lazer ou agrícolas com área igual ou superior a 2.500 m² que fica a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal. **(alterado pela lei 2.208/08)**

X - as áreas de terras localizadas sob linha de transmissão de energia elétrica serão computadas como área de arruamento.

§ 1º A área a ser parcelada a que se refere o inciso II é aquela depois de deduzida a área de reserva legal e a de preservação permanente exigida.

§ 2º A pavimentação asfáltica das vias deverá ser dentro dos padrões exigidos pelo Município.

§ 3º As áreas a serem loteadas deverão respeitar distância mínima, que será definida levando-se em consideração critérios técnicos (direção dos ventos, topografia do terreno, barreiras físicas e vegetais, tipo de equipamento de tratamento de efluentes, entre outros), das Estações de Tratamento de Esgoto - ETE, a fim de preservar a qualidade de vida e salubridade dos moradores.

§ 4º A pavimentação asfáltica deverá atender normas de ABNT, apresentando laudo técnico por órgão **especializado**.

[g2] Comentário: Lei 2330/09

SEÇÃO II

Das Diretrizes Gerais para o Loteamento

Art. 9º Para efetuar a proposta de parcelamento do solo mediante loteamento, o proprietário do imóvel deverá solicitar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, sob o título de DIRETRIZES GERAIS, que defina as condições para o parcelamento do solo, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, os seguintes elementos:

- I- título de propriedade do imóvel;
- II- certidão negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel;
- III- certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
- IV- certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- V- sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático;
- VI- cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;
- VII- esquema preliminar do loteamento pretendido, indicando as vias de circulação, quadras e áreas públicas;
- VIII- plantas do imóvel, na escala 1:1000 (um por mil), sendo uma cópia em mídia digital e duas cópias apresentadas em papel, sem rasuras ou emendas, e assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
 - b) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
 - c) curvas de nível de metro em metro;
 - d) orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;
 - e) referência de nível;
 - f) arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;
 - g) pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo.
- IX- outras informações que possam interessar a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada até o talvegue ou espigão mais próximo.

Art. 10. O órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com as Instituições Legais Federal, Estadual e Municipal existentes, expedirá as DIRETRIZES GERAIS de loteamento, as quais fixarão:

- I- se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;
- II- as características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo;
- III- as vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário da cidade e do município que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido;
- IV- as áreas públicas a serem doadas ao Município;
- V- os coletores principais de águas pluviais e esgotos quando eles existirem ou estiverem previstos;
- VI- áreas *non aedificandi*, se houver;
- VII- o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento;
- VIII- as áreas de preservação ambiental de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias;
- IX- licença prévia ou protocolo de instalação do IAP;
- X- as obras de infra-estruturas que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

Parágrafo único. O prazo máximo para o fornecimento das Diretrizes Gerais é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 11. As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, a contar do dia de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.

Parágrafo Único: Nas Diretrizes Gerais, deverão constar as ruas e/ou lotes que serão comerciais.”

SEÇÃO III

Da Análise e Aprovação

Art. 12. Expedidas as diretrizes gerais, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao loteamento, deverá apresentar requerimento solicitando aprovação do projeto de loteamento para a gleba, anexando para esse fim:

I - PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO ~~—apresentado através de desenhos na escala 1:1000 (um por mil), em duas vias de cópias em papel, contendo, no mínimo, as seguintes informações:~~ **divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas**

[g3] Comentário: Lei 2330/09

- a) divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
- b) arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;
- c) vias de circulação existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
- d) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas:

Longitudinal - escala horizontal 1:1000 (um por mil).

escala vertical 1:100 (um por cem).

Transversal - escala 1:100 (um por cem).

- e) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
- e) curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de um metro;
- f) orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;
- g) referência de nível;
- h) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- i) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
- j) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
- k) apresentação de teste de percolação do solo em locais indicados pela Prefeitura;
- l) licença Prévia do IAP.

II - QUADRO ESTATÍSTICO DE ÁREAS, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) área total do imóvel a ser loteado;
- b) área total do arruamento;
- c) área total dos lotes e quadras;
- d) área total das áreas públicas.

III- PROJETOS COMPLEMENTARES - apresentados em quatro cópias impressas em papel, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

- a) projeto de pavimentação asfáltica das vias;

b) projeto de rede de escoamento das águas pluviais, com indicação do local de lançamento e projeto das obras de sustentação e prevenção dos efeitos deletérios, inclusive com a previsão de plantio de vegetação para controle de processos erosivos nas proximidades dos emissários (bambu, por exemplo);

c) projeto de abastecimento de água potável;

d) projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública das vias;

e) projeto de arborização de vias e logradouros públicos;

f) projeto de coleta e tratamento de esgotos domiciliares;

g) carta de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários.

h) Projeto de sinalização viária horizontal e vertical e placas com nomes de rua.

[g4] Comentário: Lei 2330/09

IV - MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTEAMENTO - em duas vias impressas em papel, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

descrição do loteamento contendo suas características;

condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;

descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes e que serão implantados no loteamento e adjacências;

memorial descritivo de cada lote, das vias urbanas projetadas e áreas públicas propostas, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao Norte verdadeiro.

V - MODELO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA - especificando, entre outras, as seguintes condições:

os compromissos do loteador quanto à execução do PROJETO DE LOTEAMENTO bem como os prazos previstos para sua execução;

indicação da condição de que os lotes só poderão receber edificações após o Poder Executivo Municipal declarar aceite as obras de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, rede e galerias pluviais, rede de esgoto quando exigida, meio-fio e pavimentação asfáltica, exceto nos loteamentos de interesse social construídos pelo Poder Público ou seus agentes;

possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no PROJETO DE LOTEAMENTO;

uso do solo previsto para o lote, segundo previsto na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Parágrafo único. Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização dos PROJETOS COMPLEMENTARES e do PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO, devem obedecer às normas da ABNT e dos órgãos competentes de aprovação e estar assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo esse último indicar o número de sua Carteira do CREA.

Art. 13. Recebidos todos os elementos do PROJETO DE LOTEAMENTO, ouvidas as autoridades competentes, o órgão competente do Poder Executivo Municipal, no prazo de até 90 (noventa) dias, procederá ao exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.

§ 1º Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do loteamento serão notificados a promover as mudanças necessárias.

§ 2º O prazo máximo para apresentação das correções é de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da notificação, após o que, não atendido, o processo iniciado será arquivado.

Art. 14. Cumpridas as exigências contidas nos artigos anteriores, será assinado, entre o proprietário e o Poder Executivo Municipal, um TERMO DE COMPROMISSO onde o proprietário se obriga a, no mínimo:

I - transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das Áreas Públicas e a propriedade do conjunto de obras realizadas de arborização, pavimentação das vias, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de energia elétrica, **sinalização viária e placas de denominação de ruas** e da rede de esgoto quando exigida;

facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;

executar, no prazo máximo de 2 (dois) anos, prorrogável por mais um ano, em acordo com o Cronograma Físico-Financeiro, os PROJETOS COMPLEMENTARES;

caucionar, como garantia de execução dos PROJETOS COMPLEMENTARES, uma área de terreno cujo valor, a juízo do Poder Executivo Municipal, corresponda, à época da análise do processo a, pelo menos, uma vez e meia o custo dos serviços e obras a serem executadas;

não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados;

utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa Lei.

§ 1º A avaliação dos imóveis caucionados será realizada por comissão de peritos especialmente designados pelo Prefeito Municipal, sob a análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§ 2º A área objeto da caução deverá situar-se dentro do território do Município.

Art. 15. O termo de compromisso será aprovado o plano de loteamento, publicado o decreto de aprovação do plano de loteamento, expedido o respectivo alvará de loteamento e publicado o decreto de nomeação do responsável técnico do poder executivo municipal para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 1º No decreto de aprovação deverá constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de registro do loteamento e o responsável técnico do Poder Executivo Municipal designado para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 2º O responsável técnico pela fiscalização emitirá, mensalmente, um Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo, sua evolução gradual, a observância dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos Projetos Complementares e a observância das normas de segurança.

§ 3º O loteamento poderá ser liberado em partes para receber edificações desde que na parte a ser liberada estejam implantadas em perfeito funcionamento as obras de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, rede e galerias pluviais, rede de esgoto quando exigida, meio-fio e pavimentação, exceto nos loteamentos de interesse social construídos pelo Poder Público ou seus agentes.

[g5] Comentário: Lei 2330/09

Art. 16. Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do loteamento e a liberação da caução.

Art. 17. Laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização, e atestado de pleno funcionamento das redes e serviços, fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Executivo Municipal publicará o decreto de recebimento do loteamento e liberará as áreas caucionadas.

§ 1º Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos projetos complementares, o laudo de vistoria deverá ser acompanhado de desenhos e cálculos retificadores indicando as alterações realizadas.

§ 2º A liberação das áreas caucionadas poderá ser proporcional ao conjunto de obras e serviços realizados e em funcionamento.

§ 3º Em havendo débitos referentes aos lotes caucionados quando da liberação da caução a Prefeitura poderá, a seu critério, após avaliação, receber em doação de pagamento lotes liberados da caução para quitação de débitos existentes.

Art. 18. Findo o prazo estipulado no cronograma físico-financeiro para a realização das obras e serviços, caso as mesmas não tenham sido executadas, o Poder Executivo Municipal poderá executar os serviços, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes, podendo, inclusive, vender os lotes caucionados para a obtenção de recursos.

Art. 19. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, de acordo com as exigências da lei federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º No ato do registro do loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das áreas públicas, conforme esta Lei.

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

Art. 20. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação da Prefeitura Municipal. As alterações aprovadas deverão ser averbadas no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

Parágrafo único. Quando houver alterações, 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.

SEÇÃO IV Do Loteamento Fechado

Art. 21. Aplicam-se ao loteamento fechado os requisitos e procedimentos prescritos no capítulo I, II, V e VI desta lei, os índices urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano e o disposto no Código de Obras e na Lei do Sistema Viário do Município.

Art. 22. A Prefeitura poderá limitar a área contínua total do loteamento fechado com a finalidade de preservar o sistema viário.

Art. 23. As áreas públicas totalizarão no mínimo, de 35% (trinta e cinco por cento), sendo que o somatório das áreas de terras destinadas à área de lazer (praça e recreação) e à implantação de equipamentos comunitários não será inferior a 12% (doze por cento) da área remanescente (diferença entre a área total do imóvel descontados as áreas de arruamentos e preservação ambiental).

Parágrafo único. A totalidade da área destinada a preservação ambiental e 50% (cinquenta por cento) da área de equipamento comunitário **podará** localizar-se **internamente** à área fechada do loteamento e com frente para a via pública.”(alterado pela lei 2.208/08)
(alterado pela lei 2.187/08)

Art. 24. A implantação do loteamento fechado não poderá interromper o prolongamento das vias públicas, em especial aquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como estruturais, coletoras, marginais, linhas de alta tensão e fundos de vales.

§ 1º O loteamento fechado **podará** ser contornado, em todo o seu perímetro, por via pública de, no mínimo, 13 m (treze metros). (alterado pela lei 2.187/08)

§ 2º As vias internas ao loteamento fechado deverão ter:

passaios de ambos os lados da via interna com dimensão mínima 2,50 metros (dois metros meio);

seção da via carroçável mínima conforme tabela abaixo:

Número de unidades habitacionais a que deve servir o trecho da via	Largura mínima das faixas de rolamento da via	Número de via
até 20	8 metros	1
21 a 80	9 metros	1
+ 80	10 metros	1

Art. 25. O loteamento fechado deverá possuir, no máximo, dois controles de acessos de não-moradores através de guarita de segurança com área mínima de 30 m² (trinta metros quadrados).

Art. 26. As Áreas Públicas poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, mediante outorga a uma entidade jurídica organizada na forma de condomínio de proprietários-moradores.

§ 1º Sob pena de nulidade, no prazo de 90 (noventa) dias, a concessão de direito real de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º A Área de Preservação Ambiental e 50% (cinquenta por cento) da área de Equipamento Comunitária situada fora da área fechada do loteamento não poderão, a qualquer pretexto, ser objeto de concessão de direito real de uso.

Art. 27. O instrumento de concessão de direito real de uso deverá constar todos os encargos do condomínio de proprietários-moradores relativos os bens públicos em causa, devendo estas ser, no mínimo, a manutenção e conservação de:

- arborização de vias;
- vias de circulação, calçamento e sinalização de trânsito;
- coleta e remoção de lixo domiciliar e limpeza de vias, os quais deverão ser depositados em local próprio junto à portaria do loteamento;
- prevenção de sinistros;
- iluminação de vias pública;
- drenagem de águas pluviais.

Art. 28. A concessão do direito real de uso poderá ser rescindida unilateralmente pelo Poder Executivo Municipal nos casos:

- de dissolução da entidade beneficiária;
- de alteração, sem permissão do Poder concedente, da finalidade das Áreas Públicas;
- quando o condomínio de proprietários-moradores se omitirem dos serviços de conservação e manutenção;
- quando do descumprimento de quaisquer outras condições estatuídas no instrumento de concessão e nessa Lei.

§ 1º Quando da rescisão da concessão, as Áreas Públicas bem como as benfeitorias nelas existentes, situadas dentro do perímetro do loteamento fechado serão reincorporadas ao patrimônio público, independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

§ 2º A perda da concessão do direito real de uso implicará na perda do caráter de loteamento fechado e determina a demolição dos muros que envolvem a periferia do loteamento e a eliminação de todo e qualquer sistema de controle de acesso de não-moradores.

Art. 29. Todo loteamento fechado deverá ser circundado por cerca ou muro de alvenaria, com altura máxima de 3 m (três metros).

§ 1º O loteamento fechado em 25% (vinte e cinco por cento) de seu perímetro, será dotado de lotes diretamente voltados para via pública externa ao loteamento e de uso coletivo, com profundidade, no mínimo, de 25 m (vinte e cinco) metros.

§ 2º Nos locais onde o fechamento do loteamento estiver diretamente voltado para via pública de uso coletivo, o muro ou cerca deverá estar recuado 3 m (três metros) do meio-fio da via pública, sendo 3 (três) metros destinados a passeio público.

Art. 30. As obras, serviços e reparos das Áreas Públicas situadas dentro do perímetro do loteamento fechado somente poderão ocorrer mediante prévia aprovação e fiscalização de um profissional habilitado indicado pelo Poder Executivo Municipal.

SEÇÃO V

Do Loteamento em Zona de Urbanização Específica

Art. 31. O loteamento destinado a Urbanização Específica, em condomínio ou não, fechado ou aberto, só será aprovado quando atender ao disposto nos capítulos I, II, V e VI desta Lei.

Art. 32. Os lotes resultantes de loteamento em Zona de Urbanização Específica não poderão ser subdivididos.

Parágrafo único. O instrumento de concessão de uso ou a escritura de propriedade deverão constar, em destaque, cláusula da impossibilidade de desdobro dos lotes previstos no *caput* deste artigo.

CAPÍTULO III

Do Parcelamento do Solo por Desmembramento ou Desdobro

Art. 33. O DESMEMBRAMENTO ou DESDOBRO só poderá ser aprovado quando:

os lotes desmembrados ou desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;

a parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e áreas mínimas previstas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º Exceção-se os lotes ou glebas com dimensões e áreas inferiores ao previsto no *caput* desse artigo quando as partes resultantes sejam, em ato contínuo, objeto de remembramento ao lote vizinho.

§ 2º Em casos de terrenos edificados anterior a data de publicação dessa lei, o desdobro somente poderá ser aprovado quando observar, cumulativamente, os seguintes requisitos:

as partes resultantes da subdivisão da edificação constituírem construções independentes umas das outras, observados os requisitos do Código de Obras;

cada um dos lotes resultantes do desdobro estiver reconhecido no cadastro imobiliário.

Art. 34. Para obter o parcelamento do solo, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do projeto de desmembramento ou desdobro respectivo, anexando em seu requerimento os seguintes documentos:

título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada através de Certidão do Registro de Imóveis;

certidão negativa da Fazenda Municipal ou Federal referente ao Imóvel;

quatro cópias do projeto apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

as divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas;

localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas à inundações, bosques, construções existentes;

orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;

arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;

planta de situação anterior e posterior ao parcelamento do solo que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;

quadro estatístico de áreas;

outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal.

IV- anotação de responsabilidade técnica perante o CREA;

V- memoriais descritivos de cada lote ou via pública.

Art. 35. Aplicam-se ao desmembramento, no que couberem, as mesmas disposições e exigências desta lei para o loteamento, em especial quanto à doação de áreas para o município, necessárias para a continuidade ou alargamento de vias e ou para a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários.

§ 1º A Prefeitura Municipal definirá mediante a necessidade e o interesse público, a quantidade de áreas a serem doadas pelo proprietário, quando da realização do desmembramento ou desdobro.

§ 2º Ficam dispensados do cumprimento das exigências contidas no artigo anterior, nos seguintes casos:

quando a menor das porções de terreno resultantes do parcelamento a ser efetuado, tiver área igual ou maior que 50.000 (cinquenta mil) metros quadrados;

for comprovado pelo registro na competente circunscrição imobiliária, que a gleba, quadra ou lote a ser parcelado apresentava anteriormente à data da publicação da Lei nº. 1.578/99, de 18 de outubro de 1.999, com área igual ou inferior a 10.000 (dez mil) metros quadrados;

a quadra ou lote a ser parcelado for pertencente a arruamento ou loteamento regularmente aprovado pela Prefeitura, e já tenha sido destinadas áreas verdes e institucionais.

CAPÍTULO IV

Do Remembramento

Art. 36. Nos casos de remembramento, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo projeto de remembramento, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento, os seguintes documentos:

título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto a sua possível alienação, comprovada através de Certidões do Registro de Imóveis;

certidão negativa da Fazenda Municipal referente ao Imóvel;

quatro cópias do projeto de remembramento apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, sem rasuras, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, constando a assinatura do proprietário e do profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

as divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas à inundações, bosques, construções existentes;

orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;

arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;

planta de situação anterior e posterior do remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;

quadro estatístico de áreas;

outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal.

IV- anotação de responsabilidade técnica perante o CREA;

V- memoriais descritivos de cada lote.

CAPÍTULO V

Das Disposições Penais

Art. 37. Fica sujeito à cassação de alvará, embargo administrativo de obras e serviços e à aplicação de multa pecuniária todo aquele que, a qualquer tempo e modo, der início, efetuar loteamento, desmembramento ou desdobro do solo para fins urbanos sem autorização do Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta lei, ou ainda, das normas de âmbito federal e estadual pertinentes.

§ 1º A multa a que se refere este artigo será arbitrada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, de acordo com a gravidade da infração, e seu valor corresponderá ao intervalo entre R\$ 100,00 (cem reais) e R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de cumprimento no disposto nessa lei.

§ 3º A reincidência específica da infração, acarretará ao proprietário, multa em dobro do valor da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício do parcelamento ou remembramento do solo.

Art. 38. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente lei, concedam ou contribuam para sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO VI

Das Disposições Finais

Art. 39. O Poder Executivo Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de peças gráficas e às obras ou serviços de infra-estruturas exigidas por esta Lei.

Art. 40. Os conjuntos habitacionais promovidos pela iniciativa privada ou pública estão sujeitos à aplicação integral desta Lei.

Art. 41. Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo ou remembramento não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta Lei.

Art. 42. O parcelamento do solo para fins urbanos em áreas situadas dentro do perímetro de expansão urbana somente será aprovado após estarem parceladas e ocupadas 80% (oitenta por cento) das áreas de terras situadas dentro do perímetro urbano.

Art. 43. A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada, desdobrada ou remembrada.

Art. 44. O prazo máximo para a aprovação ou rejeição do PROJETO DE REMEMBRAMENTO, DESMEMBRAMENTO ou DESDOBRO será de 30 (trinta) dias após o proprietário ter cumprido todas as exigências do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 45. A partir do exercício seguinte à publicação do Decreto de **Aprovação** do Loteamento e registro no Cartório de Registro de Imóveis ou da aprovação dos Projetos de DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO OU DESDOBRO será lançado, sobre os imóveis resultantes, o correspondente Imposto Predial e Territorial Urbano, ou imediatamente após, caso seja de interesse dos proprietários, que deverão se manifestar por escrito. **(alterado pela lei 2.208/08)**

Art. 46. Os casos omissos e as dúvidas de interpretações decorrentes da aplicação desta lei serão apreciados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e órgão competente do Poder Executivo Municipal ao qual fica atribuída também a competência para estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

Art. 47. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº. 1.578/99.

Ibiporã, 11 de junho de 2008

ALBERTO BACCARIM
Prefeito do Município

GILMAR DOMINGUES PEREIRA
Secretário Municipal de Serviços Públicos, Obras e Viação